

Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2019

Monterrey, México, 24 de octubre 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 Tercer Trimestre para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019 (3T19). 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 3T19:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 40 hoteles en operación, representando un total de 6,591 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. 487.3 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un decremento de 6.3% vs el 3T18.
- NOI Total¹:** Ps. 154.3 millones; un decremento de 16.3% comparado con los Ps. 184.3 millones del 3T18; el margen NOI Total fue 30.7%.
- EBITDA Ajustado²:** registró Ps. 123.9 millones, un decremento de 21.6% comparado con los Ps. 158.0 millones del 3T18; el margen fue de 25.4%.
- AFFO³:** Ps. 62.4 millones; un decremento de Ps. 31.7 millones comparado con los Ps. 94.1 millones del 3T18 y Ps. 13.5 millones comparado con Ps. 75.9 millones del 2T19, la disminución de Ps. 9.7 millones se debe principalmente a la reestructura organizacional y a Ps. 3.6 millones de menor ingreso de intereses por el vencimiento de los swaps de tasa de interés.
- Distribución a tenedores:** Equivalente a Ps. 62.4 millones o Ps. 0.1254 por CBFi. El 50% se pagará en efectivo y el restante 50% se utilizará exclusivamente para la recompra de certificados. Durante el 3T19, se recompraron 17,473,542 CBFIs y se cancelarán 20,515,444 CBFIs durante el 4T19 adquiridos durante el 1T19 y 2T19.

Fibra Inn 3T19	
Capital	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
Distribución por CBFi	0.1253
Distribución por CBFi (U12m)	0.6096
Dividend Yield	6.7%
Precio por CBFi (30 Sep 2019):	7.60
CBFIs recomprados:	30,991,270
CBFIs en circulación:	528,811,458
Float:	81.3%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,019.0
Activos Totales	12,318.1
Deuda	
BMV: FINN15	Ps. 1.0 Bn @ TIEE+110pbs
Liquidada el 14 Oct 2019	
	24 Sep 2021
BMV: FINN18	Ps. 2.0 Bn @ fija 9.93%
	2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.51%
LTV:	27.6%
Fitch:	AA-(mex)
HR Ratings:	AA+
3T19 Highlights	
Número de hoteles	40
Número de habitaciones	6,591
Ocupación (VT)	59.6%
Tarifa (VT) Ps.	1,273.0
RevPar (VT) Ps.	758.3
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	4
Número de habitaciones	633



- ¹ NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.
- ³ FFO Ajustado está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria menos reserva de Capex de mantenimiento.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comento: “Durante este tercer trimestre, en Fibra Inn implementamos diferentes acciones para poder manejar la situación financiera de la Compañía en un entorno económico adverso para nuestro país. A pesar de la pérdida de ingreso, se redujo el gasto a nivel operativo y corporativo en las partidas variables, mejoramos el plazo y la tasa de nuestros pasivos financieros, continuamos con la venta de propiedades no estratégicas y con la recompra de certificados. Nuestra prioridad es generar valor para nuestros inversionistas aun ante el entorno adverso.”

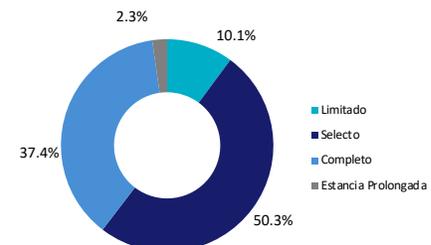
Resultados del Tercer Trimestre de 2019

Cifras Relevantes					
	3T19		3T18		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	462.2	94.9%	493.8	94.9%	-6.4%
Ingresos por arrendamiento	25.1	5.1%	26.5	5.1%	-5.2%
Ingresos de la Fibra	487.3	100.0%	520.3	100.0%	-6.3%
NOI Total	154.3	31.5%	184.3	35.4%	-16.3%
EBITDA Ajustado	123.9	25.4%	158.0	30.4%	-21.6%
EBITDA por Cuarto	18,791.7		23,282.7		-19.3%
FFO	79.5	16.3%	109.7	21.1%	-27.6%
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	7.60		10.88		-30.1%
Distribución en efectivo (50% del AFFO)	31.2				
Fondo para Recompra de CBFis (50% de AFFO)	31.2				
Distribución total (100% AFFO)	62.4		94.1		-33.7%
Distribución en efectivo por CBFi (50% del AFFO)	0.0627				
Distribución total por CBFi (100% AFFO)	0.1253		0.1802		-65.2%
CBFis con derecho a distribución	497.8		521.9		-4.6%
Dividend yield en efectivo anualizado al precio de cierre	3.3%				
Dividend yield total anualizado al precio de cierre	6.6%		6.6%		0 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	40		42		-2
Hotel en remodelación *	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	41		43		-2
Ponderado de días efectivos por adquisiciones / ventas	100%		100%		0
Presencia (estados)	13		13		0
Cuartos en operación	6,591		6,785		-194
Cuartos en conversión de marca			-		0
Cuartos en ampliación			-		0
Total de cuartos	6,591		6,785		-194



La mezcla de ventas al cierre del 3T19 se compone de 40 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada. Adicionalmente, se contempla el hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico ya que generó ingreso hasta el 12 de septiembre de 2019, fecha en que se desincorporó del portafolio derivado de su venta.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T19	%	3T18	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	49.4	10.1%	64.6	12.4%
Servicio Selecto	244.9	50.3%	262.2	50.4%
Servicio Completo	182.0	37.4%	181.6	34.9%
Estancia Prolongada	11.0	2.3%	12.0	2.3%
Total	487.3	100.0%	520.3	100.0%



Los ingresos totales en el 3T19 fueron de Ps. 487.3 millones y mostraron un decremento del 6.3% o Ps. 33.0 millones comparado con el 3T18. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 462.2 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las propiedades en operación, que equivalen a una disminución de 6.4% vs. el 3T18. Esta disminución provino principalmente de:
 - i. Un menor ingreso por hospedaje en ventas mismas tiendas de 5.9% que proviene principalmente de una caída en la ocupación de 5 puntos porcentuales (pp).
- Ps. 25.1 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 5.2% comparados con los Ps. 26.5 millones del 3T18.

Durante el 3T19, el total de gastos de operación fue de Ps. 329.2 millones; es decir Ps. 10.8 millones menos que los Ps. 340.0 millones del 3T18. Los gastos de operación representaron 67.6% de los ingresos totales; es decir, un incremento de 230 puntos base (pb) comparados con el 65.3% del 3T18, lo cual es el efecto neto de:

- Una disminución de Ps. 6.3 millones de pesos en gastos de hospedaje para un total de Ps. 127.1 millones y que representa un 4.7% menos, derivado de menores ingresos de hospedaje.
- Una disminución de Ps. 3.0 millones de pesos o 12.7% menos en gastos de ventas, también derivado de menores ingresos de hospedaje y de una más eficiente combinación de canales de comercialización, así como de reestructura en el equipo de ventas. Este gasto representó Ps. 20.9 millones.
- Una disminución de Ps. 1.8 millones en el costo de energéticos o 4.5% menos al año anterior por menor ocupación aún a pesar de incrementos en el costo unitario.
- Ps. 1.0 millones o 3.0% de menores regalías y
- Los seguros con una disminución de Ps. 0.3 millones o 15.1%



Lo anterior compensado con:

- Un incremento de Ps. 1.2 millones en administración, que representó el 17.3% de los ingresos totales, registrando Ps. 84.3 millones; con un incremento que se encuentra por debajo de los niveles inflacionarios en relación al año pasado y que incluye la nómina de los ejecutivos en los hoteles.
- Un ligero incremento de Ps. 0.2 millones en impuesto predial o 5.6% de incremento, que representó 0.8% de los ingresos totales, registrando Ps. 3.8 millones.

Durante el 3T19, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 158.1 millones, el cual representa un decremento de 12.3% comparado con los Ps. 180.3 millones del 3T18. El margen NOI Hotelero fue de 32.4%, lo que representa un decremento de 230 pb comparado con el 34.7% alcanzado durante el 3T18.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 3T19 se registró un ingreso de Ps. 15.2 millones correspondiente a la estructuración y supervisión del hotel Westin Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 19.0 millones en su mayoría relativo a la nómina de ejecutivos asignados al equipo de fábrica de hoteles, así como otros gastos relacionados con la operación de la Fábrica de Hoteles en los proyectos actuales y en otros potenciales, cuando en el 3T8 tuvo un beneficio de Ps. 4.0 millones, es decir una diferencia Ps. 23 millones vs. el año anterior y que fue parcialmente compensado por un gasto de reestructura organizacional dentro de este equipo de fábrica de hoteles por Ps. 2.7 millones.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 3T19 fue de Ps. 154.3 millones, que representa un decremento de 16.3% vs. los Ps. 184.3 millones del 3T18. El margen NOI Total fue de 30.7% vs. el 35.4% del 3T18.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 46.9 millones para el 3T19, que representaron un decremento de Ps. 3.6 millones o 7.2% menos que el año anterior, estos gastos fueron equivalentes al 9.6% vs el 9.7% registrado el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 6.7 millones en los gastos de adquisición y organización o 45.6% menos que el año anterior, equivalentes a Ps. 8.0 millones, ya que el año pasado hubo un mayor número de actualización de licencias en las propiedades.
- Un decremento de Ps 2.6 millones en otros ingresos para un resultado de Ps. 0.2 millones; ya que el año anterior se registró un cargo por el deducible del seguro de daños por el siniestro del sismo en la Ciudad de México.
- Un decremento de Ps. 1.0 millones o 10.9% menos que el año anterior en el capex de mantenimiento y que resultó en Ps. 8.5 millones, derivado de un menor gasto por este concepto en algunas propiedades.

Adicionalmente, se registra:

- Un incremento de Ps. 6.7 millones en los gastos corporativos de administración o 28.7% de incremento registrando Ps. 30.2 millones, los cuales refieren principalmente a las liquidaciones de personal derivados de la reestructura organizacional por Ps. 6.1



millones, gasto que no se repetirá en los trimestres siguientes y que incluso generará ahorros para el 2020.

Se registra un EBITDA de Ps. 107.4 millones en el 3T19, que representa una disminución de 19.7% comparado con Ps. 133.7 millones del 3T18. El margen de EBITDA fue de 22.0%, 370 pb por debajo del 25.7% del 3T18.

El EBITDA Ajustado de Ps. 123.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 21.6% comparado con los Ps. 158.0 millones del 3T18. El margen del EBITDA Ajustado fue de 25.4%, el cual muestra un decremento de 5 pp comparado con el margen de 30.4% del 3T18.

Durante el período se registra:

- Un decremento de 80 pb en la estimación de deterioro de los activos financieros por Ps. 1.0 millones de beneficio, que representó el 0.2% de los ingresos totales comparada con Ps. 5.1 millones ó 1.0% de beneficio en el 3T18 y que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en el balance general y que tuvo dicha reducción por una mejora significativa en los procesos de cobranza.
- Una disminución de 30 pb en la depreciación de activo fijo por Ps. 82.8 millones, que representó el 17.0% de los ingresos totales comparada con el 3T18, cuando fue de 17.3% ó Ps. 89.9 millones debido a una menor base de activos por depreciar debido a la venta de algunas propiedades. El cálculo de la depreciación del activo fijo – propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un aumento de 2 pp en la provisión de Ps. 14.8 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 3.0% del total de los ingresos. Este incremento se debe a un ajuste a la provisión realizada anteriormente.
- Se registra una ganancia contable por baja de activos fijos por Ps. 0.8 millones, que representa 0.2% 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.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 11.6 millones, que representa un decremento de 73.4% o Ps. 31.9 millones menos que el 3T18 cuando se registraron Ps. 43.5 millones de utilidad.

- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses totalizando Ps. 11.4 millones, que representan 2.3% sobre los ingresos totales comparado con los Ps. 26.2 millones del 3T18 equivalentes a 5.0% de los ingresos. Esta disminución se debe a una disminución de los recursos invertidos en la tesorería por haber sido utilizados para inversiones en hoteles, así como la expiración de los swaps de tasa de interés que se tenían contratados hasta septiembre 2019 y que representó Ps. 3.6 millones.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 58.5 millones en este 3T19, comparados con los gastos de Ps. 71.5 millones del 3T18. Estos intereses pagados corresponden a la deuda



bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,000.0 millones (2,970.5 millones netos de costo de emisión), así como a las líneas de crédito dispuestas para financiamiento temporal de inversiones y de IVA con un saldo de Ps. 200.0 millones con Actinver a corto plazo y Ps. 200.0 millones (197.6 millones neto de gastos amortizables) con BBVA a largo plazo. Una parte de los ingresos y gastos financieros se está capitalizando en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23.

- Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 2.7 millones, que representa 0.6% sobre los ingresos totales, comparados con la pérdida de Ps. 3.0 millones del 3T18.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 44.4 millones en el 3T19, Ps. 3.9 millones menos que el gasto de Ps. 48.3 millones en el 3T18.

La pérdida neta en el 3T19 fue de Ps. 32.8 millones, que representa Ps. 28.0 millones más que la pérdida de Ps. 4.8 millones en el 3T18.

Se registra una participación no controladora de Ps. 1.4 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles. Por lo que la participación controladora es una pérdida de Ps. 31.4 millones que representa un margen del 6.4% para este 3T19.

El FFO en el 3T19 fue de Ps. 79.5 millones que representó un decremento del 27.6% comparado con los Ps. 109.7 millones del 3T18. El margen FFO fue de 16.3% en 3T19 vs. 21.1% del mismo trimestre del año anterior.

El FFO Ajustado en el 3T19 fue de Ps. 62.4 millones que representó un decremento de 33.7%.

Conciliación del FFO y AFFO			
	3T19	3T18	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	79.5	109.7	-27.6%
(-) Capex de mantenimiento	17.1	15.6	
FFO Ajustado	62.4	94.1	-33.7%
FFO por CBFi	0.1596	0.2101	-24.1%
FFO Ajustado por CBFi	0.1253	0.1802	-30.5%

*Cálculos por CBFi en base a 497,820,188 títulos para 3T19 y 521,903,835 títulos para 3T18, que son los CBFis con derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

Derivado de la iniciativa aprobada en el Comité Técnico el pasado mes de julio, durante el resto del 2019 se pagará el 50% del AFFO en efectivo y el restante 50% se utilizará para la recompra de certificados, los cuales se cancelarán inmediatamente durante el trimestre en curso. Lo anterior, para generar un valor implícito adicional debido al descuento que presenta el CBFi frente a la valuación de los activos.

Por tanto, durante este 3T19 se utilizaron Ps. 37.9 millones provenientes del AFFO no pagado en efectivo del 2T19. Este monto se aplicó en la recompra de 5,630,437 CBFis. El precio ponderado de compra de los mismos fue de Ps. 6.67 pesos. Adicionalmente, se adquirieron 11,843,105 certificados con los recursos discrecionales destinados para el fondo de recompra a un precio ponderado de Ps. 7.01 pesos.



Por lo anterior, el total de certificados recomprados al 30 de septiembre de 2019 fueron 30,991,270 CBFIs, de los cuales 10,475,815 fueron cancelados el 7 de octubre de 2019 y los restantes 20,515,455 comenzarán el proceso de cancelación ante la CNBV, lo anterior aprobado en la sesión de Comité Técnico del 22 de octubre de 2019. Estos CBFIs operaron entre el 1 de julio al 30 de septiembre de 2019.

Fibra Inn realizará una distribución de Ps. 0.1254 de la cual el 50% se distribuirá en efectivo y el restante 50% se utilizará para recompra de CBFIs de la misma forma que ocurrió el trimestre anterior. La distribución en efectivo equivale a Ps. 0.0627 por CBFI basada en los 497,820,188 CBFIs con derecho a distribución al cierre del 3T19, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019.

El monto para distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 15 de noviembre de 2019, derivado de las operaciones de recompra de CBFIs posterior a la presentación de este reporte trimestral y hasta la fecha ex derecho del pago de distribución. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	3T19		3T18	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0627	31.2	0.1802	94.1
Distribución en efectivo	0.0627	31.2	0.1802	94.1

*Cálculos por CBFI en base a 497,820,188 títulos para 3T19 y 521,903,835 títulos para 3T18, que son los CBFIs con derecho a distribución.

Después del cierre del 3T19 se han adquirido 3,629,940 CBFIs adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un saldo neto total de 24,145,395 CBFIs recomprados.

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 septiembre de 2019 dicha reserva sumaba Ps. 21.8 millones contra Ps. 26.2 millones al 30 de junio de 2019. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 21.4 millones durante el 3T19, de los cuales Ps. 8.5 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2019 Fibra Inn tenía Ps. 304.1 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps.340.3 millones comparada al 31 de diciembre de 2018 obedece a que se



utilizaron dichos recursos para inversión en hoteles, principalmente en el JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey Valle.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 169.4 millones al cierre de septiembre 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 inició el trámite de devolución por Ps. 89.0 millones con el SAT el 18 de octubre 2019.

La cuenta de clientes registra Ps. 93.1 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 28.9 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. 98.9 millones. Se presenta un pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 32.2 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente.

Al 30 de septiembre de 2019 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,970.5 millones (Ps. 3,000.0 millones nominales) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18, neto de gastos amortizables. Al cierre del 3T19, se tienen dispuestas las dos líneas de crédito contratadas con Actinver y BBVA, por Ps. 200.0 millones a corto plazo y Ps. 197.6 millones (Ps. 200.0 millones nominales) a largo plazo 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 3T19 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 58.8% (FINN 18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 29.4% (FINN 15) a tasa variable TIIE más un spread de 1.10%.
- (iii) 5.9% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 1.50%.
- (iv) 5.9% (Actinver) a tasa variable TIIE más un spread de 2.0%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.69%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación) fue de 9.85%.

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

El 14 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la amortización anticipada voluntaria de Ps. 1,000 millones correspondientes al principal, la cual se liquidó sin costo a valor nominal, más Ps. 4.4



millones de intereses ordinarios devengados a la fecha. Los recursos aplicados al pago anticipado de la emisión FINN15 se obtuvieron de la reapertura de la emisión FINN18.

El costo ponderado de la deuda bajará de 9.85% (con la emisión FINN15 a tasa variable sin swaps) a 9.68% a tasa fija (con la reapertura FINN18).

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 y FINN18 al 30 de septiembre de 2019 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 30 de septiembre de 2019
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.6%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.6
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.8
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	378%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.6%

Fibra Inn presenta 27.6% de endeudamiento al 30 de septiembre 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 septiembre de 2019 fue de 1.6 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 septiembre de
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	400.0
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	12,318.1
Índice de Endeudamiento	27.6%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	304.1
Iva por Recuperar	169.4
Utilidad Operativa	796.5
Líneas de Crédito	100.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,370.0</i>
Amortización de Intereses	487.6
Amortizaciones de Principal	200.0
Gastos de Capital	114.2
Gastos de Desarrollo	61.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>862.7</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.6 veces



Eventos Relevantes del 3T19

1. Fibra Inn concluyó la venta del Hotel City Express Chihuahua

El 22 de julio de 2019, Fibra Inn recibió Ps. 95.0 millones más IVA. Este precio representó un cap rate de venta de 9.4% considerando Ps. 8.3 millones de NOI generado por el hotel en el periodo julio 2018 a junio 2019.

2. Fibra Inn realizó una reestructura interna de ejecutivos clave

El 13 de agosto de 2019, Fibra Inn anunció cambios en su organización para optimizar su eficiencia en funcionamiento estratégico, como en el costo de su estructura. Estas medidas contribuirán para lograr una reducción de gastos administrativos hasta por el 10% del gasto corporativo anual.

3. Fibra Inn realizó la venta del Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico

El 12 de septiembre de 2019, Fibra Inn recibió el pago por 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.

4. Cancelación de CBFIs

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

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 3T19

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

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

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

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

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

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



Portafolio de Hoteles al 3T19

	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	Tecnológico Norte	Chihuahua	Chihuahua	105
				1,162
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	Monterrey	Nuevo León	198
2	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150
3	La Mina	Guanajuato	Guanajuato	155
4	Marriott	Puebla	Puebla	296
5	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214
6	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115
8	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Chihuahua	196
				1,929
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117
Portafolio total al 30 de septiembre de 2019				6,591



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 85.8 millones, cifra 5.0% inferior a la registrada en el 3T18.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Combinado con Fideicomiso F/1765				
	3T19	%	3T18	%
(Ps. millones)				
Ingresos	85.8	100%	90.3	100%
Costo de Ventas	48.5	56%	51.0	56%
Utilidad Bruta	37.4	44%	39.3	44%
Gastos de Operación	4.4	5%	4.7	5%
NOI	33.0	38%	34.6	38%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	22.4	26%	24.2	27%
Otros Gastos Indirectos	3.4	4%	3.7	4%
EBITDA	7.1	8%	6.7	7%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0%	-	0%
EBITDA Ajustado	7.1	8%	6.7	7%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T19	3T18	%
Número de hoteles *	41	43	
Ingresos por hospedaje	462.2	494.1	-6.4%
Ocupación	59.6%	63.0%	-3.4 pp
Tarifa	1,273.0	1,244.4	2.3%
RevPar	758.3	784.2	-3.3%

* En el 3T19 se consideran 41 hoteles que incluye al Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, el cual estuvo en el portafolio hasta el 12 de septiembre de 2019 y después se desincorporó por su venta. Fibra Inn tiene 40 propiedades en operación al 30 de septiembre de 2019.

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	3T19	3T18	Variación
Ingresos por hospedaje	455.0	483.5	-5.9%
Ocupación	59.5%	64.6%	-5 pp
Tarifa	1,268.8	1,256.6	1.0%
RevPAR	755.3	811.4	-6.9%



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 trimestre. En este caso:

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

Fibra Inn tenía un portafolio total de 40 propiedades con 6,591 cuartos al 30 de septiembre de 2019 y participa con una inversión minoritaria en 4 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 633 cuartos.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T19			3T18			
Servicio Limitado	47.3%	944.3	446.4	53.8%	943.8	508.0	-12.1%
Servicio Selecto	60.9%	1,278.3	779.0	65.7%	1,281.2	842.4	-7.5%
Servicio Completo	64.2%	1,388.4	891.0	68.3%	1,358.3	928.1	-4.0%
Estancia Prolongada	68.2%	1,478.6	1,009.1	83.7%	1,477.9	1,236.8	-18.4%
Total	59.5%	1,268.8	755.3	64.6%	1,256.6	811.4	-6.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T19			3T18			
Norte	61.1%	1,238.0	756.8	58.7%	1,206.0	707.5	7.0%
Noreste	69.4%	1,404.5	974.4	75.8%	1,351.8	1,024.0	-4.8%
Centro y Sur	47.9%	1,104.6	528.6	55.3%	1,148.9	635.5	-16.8%
Oeste	67.0%	1,319.1	884.4	73.4%	1,317.0	966.3	-8.5%
Total	59.5%	1,268.8	755.3	64.6%	1,256.6	811.4	-6.9%

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
	3T19			3T18			
IHG Intercontinental Hotels Group	69.1%	1,337.1	924.1	71.5%	1,308.3	935.0	-1.2%
Wyndham Hotel Group	49.6%	965.2	478.3	53.8%	993.3	534.8	-10.6%
Hilton Worldwide	61.0%	1,203.7	734.8	68.0%	1,167.7	793.9	-7.4%
Marriott International	53.3%	1,547.4	825.2	60.5%	1,559.5	943.1	-12.5%
Marcas Locales	48.3%	1,111.2	536.7	60.5%	1,130.6	683.8	-21.5%
Total	59.5%	1,268.8	755.3	64.6%	1,256.6	811.4	-6.9%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	10	1400	21%	21%
Noreste	11	1953	29%	44%
Noroeste	0	0	0%	0%
Centro y Sur	14	2414	36%	19%
Oeste	6	914	14%	16%
TOTAL	41	6681	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	9	1162	17%	6%
Servicio Selecto	19	3383	51%	53%
Servicio Completo	12	2019	30%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	41	6681	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	39	6376	95%	97%
Camino Real	1	155	2%	0%
Grupo Presidente	1	150	2%	2%
TOTAL	41	6681	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.

	Al 30 de Septiembre de 2019	%	31 de diciembre de 2018	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	304,061	2.5	644,370	5.4
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	93,109	0.8	75,557	0.6
Pagos anticipados	28,943	0.2	17,542	0.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,712	0.1	10,599	0.1
Activos disponibles para la venta	34,286	0.3	-	-
Impuesto al valor agregado por recuperar	169,406	1.4	42,940	0.4
Impuestos por recuperar y otros	7,193	0.1	5,621	0.0
Total del activo circulante	646,710	5.3	796,629	6.7
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	11,418,973	92.7	10,603,432	89.4
Activo por derecho de uso	3,726	0.0	-	-
Activos intangibles y otros activos	66,734	0.5	66,627	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	104,797	0.9	112,248	0.9
Anticipos para compra de propiedades	77,158	0.6	265,916	2.2
Impuestos a la utilidad, diferidos	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	21,035	0.2
Total del activo no circulante	11,671,387	94.7	11,069,258	93.3
Total de activo	12,318,096	100.0	11,865,887	100.0
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	98,903	2.7	82,029	2.5
Acreedores diversos	10,372	0.3	8,725	0.3
Pasivo por adquisición de inmuebles	0	0.0	2,066	0.1
Pasivo por arrendamiento CP	2,052	0.1	0	0.0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	77,844	2.1	24,844	0.8
Deuda Bancaria	200,000	5.5	0	0.0
Pasivo por obligaciones de deuda	32,244	0.9	79,575	2.4
Anticipos de clientes	6,905	0.2	4,986	0.2
Impuestos por pagar	38,929	1.1	40,148	1.2
Total del pasivo circulante	467,249	12.8	242,373	7.4
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,970,510	81.2	2,967,075	91.1
Deuda Bancaria	197,624	5.4	0	0.0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,069	0.3	35,538	1.1
Pasivo por arrendamiento LP	1,772	0.0	0	0.0
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos	5,978	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	3,192,069	87.2	3,013,650	92.6
Total de pasivo	3,659,317	100.0	3,256,023	100.0
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,202,761	71.6	6,415,569	74.5
Superávit por revaluación de propiedades	2,618,677	30.2	2,659,260	30.9
Reserva por efecto de valuación de instrumentos fin	-0	-0.0	8,601	0.1
Reserva para recompra de CBFIs	109,617	1.3	142,958	1.7
patrimonio	114,594	1.3	80,844	0.9
Resultados acumulados	-1,110,400	-12.8	-922,607	-10.7
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,935,249	91.6	8,384,625	97.4
Participación No controladora	723,530	8.4	225,239	2.6
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,658,779	100.0	8,609,864	100.0
Total de pasivo y patrimonio	12,318,096	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 Julio al 30 de Septiembre de 2019 y 2018 y el acumulado del año al 30 de Septiembre del 2019 y 2018
(Miles de pesos)

	3T19	%	3T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	462,240	94.9	493,833	94.9	-31,592	-6.4	1,378,231	94.9	1,467,672	95.1	-89,441	-6.1
Arendamiento de inmuebles	25,078	5.1	26,457	5.1	-1,379	-5.2	73,424	5.1	75,257	4.9	-1,834	-2.4
Total de ingresos	487,319	100.0	520,290	100.0	-32,971	-6.3	1,451,655	100.0	1,542,929	100.0	-91,274	-5.9
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	127,075	26.1	133,334	25.6	-6,259	-4.7	386,380	26.6	392,369	25.4	-5,990	-1.5
Administración	84,292	17.3	83,072	16.0	1,219	1.5	249,201	17.2	258,508	16.8	-9,307	-3.6
Mantenimiento	21,058	4.3	20,900	4.0	158	0.8	63,628	4.4	62,399	4.0	1,228	2.0
Energéticos	38,049	7.8	39,847	7.7	-1,798	-4.5	104,187	7.2	96,495	6.3	7,691	8.0
Regalías	32,577	6.7	33,583	6.5	-1,006	-3.0	97,004	6.7	101,641	6.6	-4,637	-4.6
Publicidad y promoción	20,926	4.3	23,977	4.6	-3,051	-12.7	65,981	4.5	75,796	4.9	-9,815	-12.9
Prediales	3,820	0.8	3,618	0.7	202	5.6	10,343	0.7	10,120	0.7	223	2.2
Seguros	1,423	0.3	1,675	0.3	-252	-15.1	4,773	0.3	4,568	0.3	205	4.5
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	329,219	67.6	340,006	65.3	-10,787	-3.2	981,496	67.6	1,001,898	64.9	-20,401	-2.0
NOI Hotelero	158,100	32.4	180,284	34.7	-22,184	-12.3	470,158	32.4	541,031	35.1	-70,873	-13.1
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	15,181	1.0	0	0.0	15,181		28,460	1.0	0	0.0	28,460	
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	18,999	1.3	-4,010	0.0	23,009	-573.8	27,614	1.0	6,413	0.0	21,201	330.6
NOI otros negocios	-3,818	-0.3	4,010	0.0	-7,828	-195.2	846	0.0	-6,413	0.0	7,259	-113.2
NOI Total	154,281	30.7	184,294	35.4	-30,012	-16.3	471,004	31.8	534,618	34.6	-63,614	-11.9
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	30,175	6.2	23,447	4.5	6,728	28.7	76,754	5.3	70,402	4.6	6,353	9.0
Gastos de adquisición y organización	8,017	1.6	14,741	2.8	-6,724	-45.6	28,404	2.0	30,384	2.0	-1,980	-6.5
Capex de mantenimiento	8,478	1.7	9,510	1.8	-1,032	-10.9	14,780	1.0	17,258	1.1	-2,477	-14.4
Otros	250	0.1	2,874	0.6	-2,624	-91.3	-3,971	-0.3	-2,683	-0.2	-1,288	48.0
Total de gastos indirectos	46,919	9.6	50,571	9.7	-3,652	-7.2	115,968	8.0	115,361	7.5	607	0.5
EBITDA	107,362	22.0	133,722	25.7	-26,360	-19.7	355,036	24.5	419,258	27.2	-64,222	-15.3
Más: Gastos de adquisición y organización / Capex	16,494	3.4	24,251	4.7	-7,756	-32.0	43,184	3.0	47,642	3.1	-4,457	-9.4
EBITDA Ajustado	123,856	25.4	157,973	30.4	-34,117	-21.6	398,220	27.4	466,899	30.3	-68,679	-14.7
Estimación de deterioro de activos financieros	-1,029	-0.2	-5,061	-1.0	4,031	-79.7	1,542	0.1	-16,928	-1.1	18,470	-109.1
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	14,807	3.0	5,306	1.0	9,501	179.1	44,422	3.1	31,466	2.0	12,957	41.2
Perdida contable por bajas de activo fijo	-761	-0.2	0	0.0	-761		14,226	1.0	0	0.0	14,226	
Deterioro de propiedades	0	0.0	0	0.0	0		10,908	0.8	0	0.0	10,908	
Depreciación de activo fijo	82,760	17.0	89,948	17.3	-7,188	-8.0	253,923	17.5	254,207	16.5	-284	-0.1
EBIT (Utilidad de Operación)	11,584	2.4	43,529	8.4	-31,945	-73.4	30,015	2.1	150,513	9.8	-120,498	-80.1
Ingresos por intereses	11,353	2.3	26,159	5.0	-14,806	-56.6	36,900	2.5	51,811	3.4	-14,911	-28.8
Gastos por intereses	58,471	12.0	71,490	13.7	-13,019	-18.2	166,604	11.5	192,657	12.5	-26,053	-13.5
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-2,715	-0.6	2,968	0.6	-5,683	-191.5	-1,963	-0.1	2,837	0.2	-4,799	-169.2
Gastos Financieros Netos	44,404	9.1	48,299	9.3	-3,895	-8.1	127,741	8.8	143,683	9.3	-15,942	-11.1
Utilidad (Perdida) neta	-32,819	-6.7	-4,770	-0.9	-28,049	588.0	-97,726	-6.7	6,829	0.4	-104,555	-1,531.0
Participación No controladora	1,389	0.3	0	0.0	1,389		2,226	0.2	0	0.0	2,226	
Participación Controladora	-31,430	-6.4	-4,770	-0.9	-26,660	558.9	-95,500	-6.6	6,829	0.4	-102,329	-1,498.4
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-3,121	-0.6	-2,437	-0.5	-684	28.1	-8,601	-0.6	-30,565	-2.0	21,964	-71.9
Perdida Integral	-35,940	-7.4	-7,207	-8.7	-28,733	398.7	-106,327	-7.3	-23,736	-1.5	-82,591	348.0
FFO	79,453	16.3	109,674	21.1	-30,221	-27.6	270,479	18.6	323,217	20.9	-52,737	-16.3



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

Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados

Por el periodo del 1 de Julio al 30 de Septiembre de 2019 y 2018 y el acumulado del año al 30 de Septiembre del 2019 y 2018

(Miles de pesos)

	3T19	%	3T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	462,240	94.9	493,833	94.9	-31,592	-6.4	1,378,231	94.9	1,467,672	95.1	-89,441	-6.1
Arrendamiento de inmuebles	25,078	5.1	26,457	5.1	-1,379	-5.2	73,424	5.1	75,257	4.9	-1,834	-2.4
Total de ingresos	487,319	100.0	520,290	100.0	-32,971	-6.3	1,451,655	100.0	1,542,929	100.0	-91,274	-5.9
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	127,075	26.1	133,334	25.6	-6,259	-4.7	386,380	26.6	392,369	25.4	-5,990	-1.5
Administración	84,292	17.3	83,072	16.0	1,219	1.5	249,201	17.2	258,508	16.8	-9,307	-3.6
Mantenimiento	21,058	4.3	20,900	4.0	158	0.8	63,628	4.4	62,399	4.0	1,228	2.0
Energéticos	38,049	7.8	39,847	7.7	-1,798	-4.5	104,187	7.2	96,495	6.3	7,691	8.0
Regalías	32,577	6.7	33,583	6.5	-1,006	-3.0	97,004	6.7	101,641	6.6	-4,637	-4.6
Publicidad y promoción	20,926	4.3	23,977	4.6	-3,051	-12.7	65,981	4.5	75,796	4.9	-9,815	-12.9
Fabrica de hoteles	6,541	1.3	-4,010	-0.8	10,551	-263.1	14,439	1.0	6,413	0.4	8,026	125.1
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	330,517	67.8	330,703	63.6	-186	-0.1	980,819	67.6	993,622	64.4	-12,803	-1.3
Margen bruto	156,802	32.2	189,587	36.4	-32,785	-17.3	470,836	32.4	549,307	35.6	-78,471	-14.3
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,820	0.8	3,618	0.7	202	5.6	10,343	0.7	10,120	0.7	223	2.2
Seguros	1,423	0.3	1,675	0.3	-252	-15.1	4,773	0.3	4,568	0.3	205	4.5
Gastos corporativos de administración	30,175	6.2	23,447	4.5	6,728	28.7	76,754	5.3	70,402	4.6	6,353	9.0
Gastos de adquisición y organización	8,017	1.6	14,741	2.8	-6,724	-45.6	28,404	2.0	30,384	2.0	-1,980	-6.5
Otros	250	0.1	2,874	0.6	-2,624	-91.3	-3,971	-0.3	-2,683	-0.2	-1,288	48.0
Capex de mantenimiento	8,478	1.7	9,510	1.8	-1,032	-10.9	14,780	1.0	17,258	1.1	-2,477	-14.4
Estimación de deterioro de activos financieros	-1,029	-0.2	-5,061	-1.0	4,031	-79.7	1,542	0.1	-16,928	-1.1	18,470	-109.1
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	14,807	3.0	5,306	1.0	9,501	179.1	44,422	3.1	31,466	2.0	12,957	41.2
Deterioro de propiedades	0	0.0	0	0.0	0		10,908	0.8	0	0.0	10,908	
Perdida contable por bajas de activo fijo	-761	-0.2	0		-761		14,226	1.0	0	0.0	14,226	
Depreciación de activo fijo	80,038	16.4	89,948	17.3	-9,910	-11.0	238,639	16.4	254,207	16.5	-15,568	-6.1
Total de otros costos y gastos	145,218	29.8	146,058	28.1	-840	-0.6	440,821	30.4	398,794	25.8	42,027	10.5
Utilidad de Operación	11,584	2.4	43,529	8.4	-31,945	-73.4	30,015	2.1	150,513	9.8	-120,498	-80.1
Ingresos por intereses	11,353	2.3	26,159	5.0	-14,806	-56.6	36,900	2.5	51,811	3.4	-14,911	-28.8
Gastos por intereses	58,471	12.0	71,490	13.7	-13,019	-18.2	166,604	11.5	192,657	12.5	-26,053	-13.5
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-2,715	-0.6	2,968	0.6	-5,683	-191.5	-1,963	-0.1	2,837	0.2	-4,799	-169.2
Utilidad (Pérdida) Neta	-32,819	-6.7	-4,770	-0.9	-28,049	588.0	-97,726	-6.7	6,829	0.4	-104,555	-1,531.0
Participación No controladora	1,389	0.3	0	0.0	1,389		2,226	0.2	0	0.0	2,226	
Participación Controladora	-31,430	-6.4	-4,770	-0.9	-26,660	558.9	-95,500	-6.6	6,829	0.4	-102,329	-1,498.4
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos finan	-3,121	-0.6	-2,437	-0.5	-684	28.1	-8,601	-0.6	-30,565	-2.0	21,964	-71.9
Perdida Integral	-35,940	-7.4	-7,207	-1.4	-28,733	398.7	-106,327	-7.3	-23,736	-1.5	-82,591	348.0

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 Septiembre 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	-329,056						-329,056		-329,056
Cancelación del fondo de recompra			-176,950			176,950			0
Gastos relacionados a la suscripción de la Emisión de capital	-27,928						-27,928		-27,928
Emisión de Capital	1,046,029						1,046,029		1,046,029
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		1,505					1,505		1,505
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		-3,469					-3,469		-3,469
Reserva para compra de acciones			250,000			-250,000			0
Recompra de CBFÍ's			-116,664				-116,664		-116,664
Efecto inicial por adopción IFRS9						-29,968	-29,968		-29,968
Reserva para pago con CBFÍ's		22,026					22,026		22,026
Resultado integral					-30,565	6,829	-23,736		-23,736
Al 30 de Septiembre de 2018	6,575,295	97,726	170,982	2,802,541	6,840	-486,930	9,166,454	0	9,166,454
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	-212,808						-212,808		-212,808
Aportaciones de nuevos socios							0	500,517	500,517
Cancelación de fondo de recompra			-129,193			129,193	0		0
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			-250,000	0		0
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		1,441					1,441		1,441
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		1,213	-154,149				-152,935		-152,935
Reserva para pago con CBFÍ's		31,096					31,096		31,096
Cancelación de Superávit por venta de Activo				-40,583		40,583	0		0
Otros						-12,069	-12,069		-12,069
Resultado integral					-8,601	-95,500	-104,101	-2,226	-106,327
Al 30 de Septiembre de 2019	6,202,761	114,594	109,617	2,618,677	0	-1,110,400	7,935,248	723,530	8,658,779

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

	<i>Al 30 de Septiembre 2019</i>	<i>Al 30 de Septiembre 2018</i>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	-97,726	6,829
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	227,021	244,723
Amortización intangibles	11,618	9,484
Deterioro de propiedades	10,908	0
Estimación de deterioro de activos financieros	1,542	-16,928
Pérdida contable por bajas de activo fijo	14,226	20,535
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	12,434	-14,222
Reserva para pago de compensación de salida AAP	44,422	31,466
Intereses de deuda	154,169	206,879
Intereses ganados	-36,900	-51,811
	341,715	436,955
Cientes y otras cuentas por cobrar	-20,666	47,728
Partes relacionadas	5,022	-23,162
Pagos anticipados	-11,401	-10,161
Impuestos por recuperar	-126,466	6,509
Proveedores y otras cuentas por pagar	20,085	40,482
Impuestos por pagar	-1,219	-2,660
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	207,070	495,691
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-1,111,094	-737,989
Adquisición de activos intangibles	-11,725	2,808
Ingresos por venta de activo fijo	197,871	85,890
Intereses ganados	36,900	51,811
Activos por derecho de uso	98	0
Préstamo otorgado a partes relacionadas	7,451	5,980
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-880,498	-591,500
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos	401,059	200,000
Liquidación de prestamos bancarios	0	-200,000
Gastos relacionados con la emisión de capital	0	-27,928
Emisión de Deuda	0	1,046,029
Recompra de CBFIs	-154,149	-118,627
Distribuciones a tenedores de certificados	-212,808	-329,056
Amortización de la emisión de deuda		114,435
Intereses relacionados a emisión de deuda	-201,500	-186,242
Aportación de nuevos socios	500,517	0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	333,119	498,611
Flujo neto de efectivo del periodo	-340,309	402,802
Efectivo al inicio del periodo	644,370	507,986
Efectivo al final del periodo	304,061	910,787