



Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2020

Monterrey, México, 25 de febrero de 2021 - CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o la "Compañía"), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 (4T20). 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 4T20:

- Fibra Inn es propietaria de 38 hoteles con 6,391 cuartos. Además, participa en una inversión en 3 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 676 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre 33 hoteles en operación y 5 cerrados. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona norte y noreste del país.
- Los Ingresos hoteleros mensuales del 4T muestran la respectiva ciclicidad por las vacaciones de invierno, pues registraron Ps. 62.9 millones en octubre, Ps. 55.4 millones en noviembre, Ps. 51.4 millones en diciembre, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 169.8 millones en el 4T20, el cual creció 32.2% vs. el 3T20 y (61.8%) vs. el 4T19. En enero 2021 los ingresos hoteleros fueron Ps. 50.8 millones y para febrero 2021 se estiman por arriba de Ps. 57.3 millones.
- La generación de NOI Total¹ en octubre fue de Ps. 10.7 millones, en noviembre de Ps. 9.2 millones y en diciembre fue de Ps.

 Número de propiedades
 Número de habitaciones

Fibra Inr	1 4T20	
Сарі		
BMV: F	INN13	
4T20 Distribución por CBFI		0.0000
Distribución por CBFI (U12m)		0.0000
Dividend Yield (U12m)		0.0%
Precio por CBFI (31 Dic 2020):		4.05
CBFIs Fondo de Recompra:		223,900
Float:		87.3%
Valor de mercado (Ps. millones)		1,994.2
Activos Totales		10,274.3
Deu	da	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fij	a 9.93%
***************************************	2 Feb 2028	
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.40%	
LTV:	39.6%	
Fitch:	A(mex)	
HR Ratings:	A+	
4T20 Hig	hlights	
Número de hoteles		38
Número de habitaciones		6,391
Ocupación (VT)		26.8%
Tarifa (VT) Ps.		1,243.3
RevPar (VT) Ps.		333.0
Fábrica de	: Hoteles	
Número de propiedades		3
NIZ as a second of the latter of a second		070

(21.3) millones, para un total de Ps. (1.4) millones en el 4T20, que muestra una menor pérdida vs. los Ps. (24.4) millones del 3T20 y un decremento de 101.0% vs Ps. 146.2 del 4T19. En enero 2021, el NOI fue Ps. (3.5) millones y se estima una generación positiva de NOI de Ps. 1.6 millones para febrero 2021, al alcanzar el punto de equilibrio operativo.









- **EBITDA Ajustado**²: registró Ps. (24.3) millones, un decremento de 120.1% comparado con los Ps. 121.0 millones del 4T19.
- **AFFO**³: Ps. (122.5) millones, equivalente a una disminución de 292.8% vs. 4Q19, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.
- 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.

FFO Ajustado está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria menos reserva de Capex de mantenimiento.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: "Concluimos el año 2020 con muchos retos en este entorno de pandemia; sin embargo, quiero acentuar nuestra principal fortaleza por la que hemos destacado: Fibra Inn ha demostrado tener la flexibilidad y resiliencia suficiente para adaptarse a las condiciones prevalecientes."

"La evolución de los resultados de Fibra Inn mostraron una mejora paulatina evidente del tercer trimestre comparado con el segundo trimestre, cuando teníamos 23 hoteles fuera de operación y niveles de ocupación de un dígito. De igual forma, durante este cuarto trimestre esperábamos el impacto por la estacionalidad ordinaria de fin de año y con solamente 5 hoteles aún cerrados temporalmente, la mejora en los indicadores hoteleros e ingresos fue mejor que la del trimestre previo. Enero continuó con el efecto estacional hasta la segunda quincena y en febrero hemos rebasado el 25% de ocupación del nuevo punto de equilibrio operativo, registrando niveles cercanos al 28% de ocupación hotelera. Antes de la pandemia se alcanzaba dicho equilibrio entre un 33% y 35% de ocupación.", añadió el Ing. Calvillo.

"El primer semestre de 2021 seguirá con muchos retos; sin embargo, esperamos un segundo semestre 2021 más optimista derivado de los siguientes argumentos: primero, una reciente baja en el número de casos de SARS-CoV-2 en muchas partes del mundo, incluyendo en México; segundo, un escenario optimista derivado del progreso y la efectividad de la vacunación contra el covid-19 en aquellas partes del mundo donde se originan la mayoría de visitantes a México; tercero, en alguna medida, la vacunación contra el covid-19 a la población vulnerable en México; y por último un clima mas cálido durante la segunda mitad del año. Todo lo anterior hará que mejore la confianza del viajero nacional e internacional, y particularmente este último representa cerca de la mitad de los huéspedes en nuestros hoteles. Esto permitirá a la industria hotelera atender a una demanda reprimida que actualmente se encuentra en rezago."

"Continuamos con la estrategia financiera y el estricto control de costos y gastos sin descuidar el activo más valioso: el capital humano. La compañía es solvente y ha tomado una postura de liquidez muy conservadora; ha cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones de pago del bono en agosto 2020 y febrero 2021. El Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle contrató un crédito a nivel proyecto por Ps. 200 millones; del cual, Fibra Inn llevó a cabo el cash-out por la aportación realizada de Ps. 175 millones durante su construcción. El JW Marriott Monterrey Valle lleva un avance del 95% de desarrollo y se espera la apertura a finales del primer semestre del 2021."

Por último, el Director General agregó: "Adicionalmente, la Compañía está trabajando en mejorar constantemente las prácticas y procesos relacionados con los factores ambientales, sociales y gobierno corporativo, por lo que estamos trabajando en el reporte de sustentabilidad de Fibra Inn 2020."





Resultados del Cuarto Trimestre de 2020

Cifras Relevantes					
	4T20		4T19		Var
Ingresos por hospedaje	169.8	108.5%	444.1	94.8%	-61.8%
Ingresos por arrendamiento	- 13.4	-8.5%	24.4	5.2%	-154.8%
Ingresos de la Fibra	156.4	100.0%	468.5	100.0%	-66.6%
NOI Total	- 1.4	-0.9%	146.2	31.0%	-101.0%
EBITDA Ajustado	- 24.3	-15.5%	121.0	25.8%	-120.1%
FFO	- 117.1	-74.9%	80.0	17.1%	-246.4%
Distribución					
Precio de Mercado CBFI al Cierre	4.05		7.26		-44.2%
Distribución total (100% AFFO)	-		63.6		-100.0%
Distribución total por CBFI (100% AFFO)	-		0.1288		-100.0%
CBFIs con derecho a distribución	492.4		493.5		-0.2%
Dividend yield total anualizado al precio de cierre	-		7.0%		-7 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	38		39		-1
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	39		40		-1
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,391		6,485		-94

Nota Importante

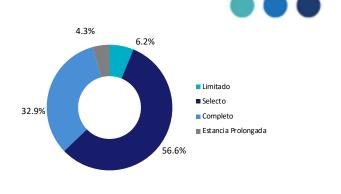
Los resultados de este reporte trimestral del 4T20 muestran el efecto atípico de una disminución en la ocupación hotelera derivado del cierre temporal en ciertos sectores de la actividad económica derivado de la declaración de pandemia por el COVID-19. Paulatinamente comienza a mostrarse una recuperación lenta y gradual por la apertura de algunos sectores a partir del trimestre pasado. Durante este 4T20, se integraron más hoteles a la operación con estricto apego a las medidas sanitarias, manteniendo una apertura limitada en cuanto a la ocupación, uso de áreas comunes y alimentos y bebidas. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 estuvieron en operación y cinco permanecen cerrados todavía. El criterio de evaluación para el cierre temporal de operaciones fue su nivel de ocupación antes de la declaración de la pandemia y su contribución al NOI de Fibra Inn en los últimos 12 meses.

El portafolio de hoteles al cierre del 4T20 se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

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



Ingresos Totales por Segmento							
	4T20	%	4T19	%			
(Ps. millones)							
Servicio Limitado	9.7	6.2%	46.5	9.9%			
Servicio Selecto	88.6	56.6%	239.2	51.1%			
Servicio Completo	51.4	32.9%	171.5	36.6%			
Estancia Prolongada	6.7	4.3%	11.3	2.4%			
Total	156.4	100.0%	468.5	100.0%			



Los ingresos totales en el 4T20 fueron de Ps. 156.4 millones y mostraron un decremento del 66.6% o Ps. 312.0 millones menos comparado con el 4T19. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

Ps. 169.8 millones son ingresos por hospedaje generados de las propiedades que operaron este 4T20, que muestran una disminución del 61.8% vs. el 4T19 y que se debió en su totalidad al efecto de la pandemia del COVID-19; resultando en una caída en la ocupación hotelera del portafolio, la cual se ubicó en 26.8% considerando los 33 hoteles abiertos durante el 4T20, registró una tarifa promedio Ps. 1,243.3, casi sin variación de 0.4% y resultó en un RevPar de Ps. 333.0 con una caída de 55.4%. Ps. 13.4 millones de egreso en el arrendamiento de inmuebles, otros servicios diferentes al hospedaje y a la renta de locales comerciales. Con el fin de compensar el efecto de la pandemia, durante el trimestre se negoció un nuevo esquema de rentas fijas mensuales con Operadora México y con los otros inquilinos sobre ingresos distintos al hospedaje; el cual disminuye la renta fija e incrementa la renta variable, para seguir manteniendo en conjunto un margen cercano al 7% de EBITDA en Operadora México sobre ingresos. Este nuevo esquema se negoció con retroactividad a julio de 2020, registrándose el egreso o ajuste de única vez en los resultados del 4T. El ingreso derivado de este rubro (arrendamiento de inmuebles), en el que Operadora México es el principal inquilino, fue de Ps. 17.8 millones para el 2020. La pérdida registrada en el estado de resultados de Operadora México fue de Ps. 24.7 millones en el mismo periodo.

Es importante mencionar que este cuarto trimestre, los resultados muestran el impacto por la ciclicidad incluso en condiciones normales en la operación ya que los hoteles de negocio bajan su actividad durante el periodo vacacional de fin de año y se prolongan hasta mediados de enero. Se estima que los indicadores operativos de 2021 tendrán una recuperación paulatina. La Compañía estima que el punto de equilibrio operativo se alcanza en niveles de ocupación hotelera alrededor del 25%. Por lo que en febrero 2021 se espera sobrepasar dicho punto con una ocupación alrededor del 28%, como se muestra a continuación:









Información Mensual de Tendencia								
(Ps. millones, excepto Ocupación)	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21 Estimado	feb-21 Estimado
Ocupación de venta total	17.1%	21.3%	25.7%	28.6%	26.6%	24.8%	24.6%	28.0%
Ingresos por hospedaje	35.4	42.1	50.9	62.9	55.4	51.4	50.8	57.3
Ingresos por arrendamiento	2.7	3.2	3.2	3.8	3.4	-20.6	2.1	2.0
Ingresos totales	38.1	45.2	54.1	66.7	58.9	30.8	52.9	59.3
Cash burn	-13.5	5.9	-2.2	-2.9	-1.9	-4.8	-14.9	2.3
NOI total	-22.2	-6.0	3.7	10.7	9.2	-21.3	-3.5	1.6

^{*} El Cash Burn elimina los gastos e ingresos extraordinarios.

Durante el 4T20, el total de gastos de operación fue de Ps. 156.9 millones; es decir 50.2% menos o Ps. 158.1 millones menos que los Ps. 314.9 millones del 4T19. Incluso este 4T20 los gastos de operación se redujeron aún más, pues tuvieron una reducción del 2.6% comparados con el 3T20, aún y cuando los ingresos aumentaron 32.2% con la operación de 33 propiedades.

En general, la Compañía considera que ante la situación adversa sigue con una adecuada contención de los gastos hoteleros y corporativos que son menores en escala, ya que continúa interviniendo de manera detallada y coordinando esfuerzos con los operadores hoteleros. La plantilla de personal hotelero se ha ajustado a los niveles más eficientes en relación a los niveles de ocupación. En el corto plazo, el ahorro logrado es de aproximadamente Ps. 40 millones anuales en nómina, equivalente al 13% del costo de la nómina hotelera en tiempos de operación normal.

Durante el 4T20 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. (0.4) millones, el cual representa un decremento de 100.3% comparado con los Ps. 153.5 millones del 4T19. El margen NOI Hotelero fue de (0.3%) comparado con el 32.8% alcanzado durante el 4T19.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 4T20 se registró un ingreso de Ps. 3.3 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y al honorario de asset management por la administración del hotel The Westin Monterrey Valle por parte de Fibra Inn. Se presenta un gasto de Ps. 4.3 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles y honorarios de la administración del Fideicomiso, entre los más relevantes. En el 4T20 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (1.0) millón, por lo que mostró un decremento del 86.7% vs. el año anterior.

Derivado de ello, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 4T20 fue de Ps. (1.4) millones, que representa un decremento de 101.0% vs. los Ps. 146.2 millones del 4T19. El margen NOI total fue de (0.9%) vs. el 31.0% del 4T19.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 24.7 millones para el 4T20, que representaron un decremento de Ps. 13.7 millones o 35.7% menos que el año anterior. Este decremento se debe principalmente a:









- Un decremento de Ps. 6.8 millones ó 90.6% en el capex de mantenimiento en las propiedades, el cual fue casi nulo de Ps. 0.7 millones comparado vs. el 4T19, cuando fue de Ps. 7.5 millones.
- Un decremento de Ps. 4.5 millones en los gastos de adquisición y organización o 80.8% menos que el año anterior, equivalentes a un gasto mínimo de Ps. 1.0 millón.
- Un decremento de Ps. 4.0 millones en otros gastos ó 228.6% menores al 4T19; pues se registran Ps. 2.3 millones de otros ingresos correspondientes a la depuración de cuentas de clientes por reembolsos no reclamados.
- Un incremento de Ps. 1.7 millones o 7.3% más en los gastos corporativos de administración, para un importe total de Ps. 25.2 millones, los cuales refieren principalmente a indemnizaciones y finiquitos de personal en octubre 2020, el cual es un gasto no recurrente de Ps. 7.1 millones. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.76% como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn, indicador que se ubica por debajo de los niveles promedio de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.

Se registra un EBITDA de Ps. (26.1) millones en el 4T20, que representa una disminución de 124.2% comparado con Ps. 107.8 millones del 4T19. El margen de EBITDA fue de (16.7%), comparado con el 23.0% del 4T19.

El EBITDA Ajustado de Ps. (24.3) millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 120.1% comparado con los Ps. 121.0 millones del 4T19. El margen del EBITDA Ajustado de (15.5%), comparado con el margen de 25.8% del 4T19.

Durante el período se registra:

- Una disminución de Ps. 575.1 millones en el deterioro de propiedades en el patrimonio y Ps. 784.6 millones de deterioro como resultado de la valuación de activos al final del año, la cual se basa en una proyección de flujos descontados basados en las expectativas futuras de los indicadores hoteleros. En un ambiente de incertidumbre por la pandemia, este efecto contable ha impactado no solo las propiedades de Fibra Inn, sino el valor del sector inmobiliario en general, tanto en México como en otros países.
- Un aumento de Ps. 14.5 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 93.0 millones, debido a la contabilización de la depreciación del Westin Monterrey Valle, que el año anterior no existía. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un decremento de Ps. 33.8 millones o 93.8% en gastos preoperativos debido a menores gastos por apertura de propiedades. Los Ps. 2.2 millones de este 4T20 corresponden al hotel JW Marriott Monterrey Valle.
- Un incremento de Ps. 1.8 millones en el resultado contable por la baja de activos fijos, registrando este 4T20 una utilidad de Ps. 0.8 millones, comparada con la pérdida de Ps. 1.0 millones del 4T19.
- Una disminución de Ps. 1.0 millón, pues se dejó de provisionar la compensación por la terminación de los servicios de asesoría.









Un disminución de Ps. 1.0 millón en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar Ps. 0.4 millones comparada con Ps. 1.4 millones en el 4T19 de ingreso, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 905.5 millones, Ps. 687.8 millones mayor que el 4T19 cuando se registraron Ps. 217.7 millones de pérdida.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 95.0 millones en este 4T20, comparados con los gastos de Ps. 52.5 millones del 4T19. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,168.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron y se han venido disponiendo en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 4T20 de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo. Durante el periodo, el 12% de los ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23; en el 4T19 se capitalizó el 32%.
- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 3.2 millones, es decir Ps. 9.5 millones menos que el 4T19, cuando registraron Ps. 12.7 millones del 4T19. Este decremento se debe a un 42.7% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber tenido menos ingresos, además de que se utilizaron recursos para pago de intereses de pasivos bursátiles y capital de trabajo.
- Se presenta una pérdida cambiaria por Ps. 0.9 millones, comparados con la pérdida de Ps. 1.2 millones del 4T19, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 92.7 millones en el 4T20, duplicando el gasto de Ps. 41.0 millones en el 4T19.

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

La pérdida neta en el 4T20 fue de Ps. 998.3 millones, que representa Ps. 734.2 millones mas de pérdida que Ps. 264.0 millones del 4T19.

Se registra una participación no controladora de Ps. 65.3 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, la cual es Ps. 58.2 millones mayor que Ps. 7.1 millones del registrado en el 4T19 debido al registro del deterioro del hotel The Westin Valle en base a la valuación de flujos descontados basado en las expectativas futuras del desempeño hotelero.

Se presentan Ps. 547.1 millones por disminución del superávit por revaluación de propiedades del portafolio, que muestran un 3.3% más ó Ps. 17.5 millones superior a los Ps. 529.6 millones









del 4T19. La reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados es de Ps. 4.8 millones. Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 1,550.1 millones.

El FFO en el 4T20 fue de Ps. (117.1) millones que representó una disminución de 246.4% comparado con los Ps. 80.0 millones del 4T19. El FFO Ajustado en el 4T20 fue de Ps. (122.5) millones, cuando el 4T19 fue de Ps. 63.6 millones.

Conciliación del FFO y AFFO					
	4T20	4T19	Var %		
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFI)					
FFO	-117.1	80.0	-246.4%		
(-) Capex de mantenimiento	5.5	16.4	-66.6%		
FFO Ajustado	-122.6	63.6	-292.8%		
FFO por CBFI	-0.2378	0.1620	-246.8%		
FFO Ajustado por CBFI	-0.2489	0.1288	-293.3%		

^{*}Cálculos por CBFI en base a 492,396,126 títulos para 4T20 y 493,531,428 títulos para 4T19, que son los CBFIs que hubieran tenido derecho a distribución.

Fondo de Recompra

	Recompra y Cancelación de CBFIs						
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFIs en circulación	Disminución de CBFIs en circulación			
Recompra Oct-Dic 2019	4,288,760						
CBFIs cancelados	10,475,815						
Al cierre 4T19	24,804,215	4.8%	518,335,643	-2.0%			
Recompra Ene-Mar 2020	916,402						
CBFIs cancelados	20,515,455						
Al cierre 1T20	5,205,162	1.0%	497,820,188	-4.0%			
Recompra Abr-Jun 2020	218,900						
CBFIs cancelados	-						
Al cierre 2T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%			
Recompra Jul-Sep 2020	-						
CBFIs cancelados	-						
Al cierre 3T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%			
Recompra Oct-Dic 2020	-						
CBFIs Cancelados	5,200,162						
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%			

Este 4T20 no se operó el fondo de recompra y se realizó la cancelación de 5,200,162 CBFIs. Al cierre del 4T20, el saldo del fondo de recompra es de 223,900 CBFIs.





	Posición de CBFIs			
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2020	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	223,900	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.7%		
Púbico Inversionista	429,902,133	87.3%		
Total en Circulación	492,620,026	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	492,396,126			
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	492,620,026		869,763,126	1,362,383,152

Debido a los resultados negativos del 4T20 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no habrá pago de distribución a tenedores para este 4T20.

Distribución a Tenedores					
	4T20 4T19				
	por CBFI	Total	por CBFI	Total	
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)	
Resultado Fiscal	-	-	-	-	
Reembolso de Capital	-	-	0.1288	63.6	
Distribución en efectivo	-	-	0.1288	63.6	

^{*}Cálculo por CBFI en base a 493,531,428 títulos para 4T19, que fueron los CBFIs con derecho a distribución.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, la reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2020 dicha reserva sumaba Ps. 9.7 millones contra Ps. 6.4 millones al 30 de septiembre de 2020. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 2.2 millones durante el 4T20, de los cuales Ps. 0.7 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 322.7 millones de efectivo y excluyendo el saldo de las entidades subsidiarias, fue de Ps. 201.7 millones. La disminución de efectivo de Ps. 240.9 millones o 42.7% comparada al 31 de diciembre de 2019 es debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como el avance en el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, el cual es financiado por medio de un crédito bancario otorgado por BBVA directamente en el fideicomiso propietario en el cuál Fibra Inn participa con el 50%.









La cartera de clientes registra una disminución del 73.8% o Ps. 55.0 millones para ubicarse en Ps. 19.6 millones por menores ingresos y en consecuencia una menor cartera. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas presentan Ps. 92.9 millones, un incremento de Ps. 71.3 millones. Lo anterior, corresponde a la reclasificación del key money que anteriormente se contabilizaba en clientes y otras cuentas por cobrar, así como al capital de trabajo que ahora se renueva anualmente. Los pagos anticipados son por Ps. 15.3 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.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020, comparado con los Ps. 194.7 millones al cierre de diciembre de 2019. Este incremento se debe al monto acumulado de IVA pagado; esto es, 55% por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle y 40% de la obra del Westin Monterrey Valle. Se continúa con el trámite de devolución de IVA, el cual se inició desde el 4T19.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 41.5% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 127.7 millones, el incremento de Ps. 37.4 millones vs el monto del 4T19 se debe a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

El pasado 10 de agosto de 2020, se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional -hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta dispensa permitirá a Fibra Inn gestionar los recursos que requiere para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación.

Se registran intereses por pagar por Ps. 148.5 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 11 de febrero 2021 por Ps. 160.6 millones.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2020 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,168.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 4T20 con un saldo de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables). Durante el 2T20 se empezaron a hacer disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 4T20 de Ps. 539.5 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%). Además, se dispuso para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 4T20 de Ps. 140.0 millones).

Al 31 de diciembre de 2020 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 78.6% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 13.3% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.





- (iii) 3.4% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.
- (iv) 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
- (v) 1.3% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 0.9% (Sabadell) a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.73%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.40%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 57.0 millones correspondiente a la valuación de instrumentos financieros derivados referentes a los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer a partir de enero 2020 para financiar la construcción del proyecto. Estos fueron:

- (i) El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel.
- (ii) El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70%. El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la futura conversión a dólares.

El 31 de agosto de 2020, Fitch Ratings bajó la calificación nacional de largo plazo de Fibra Inn a 'A(mex)' desde 'A+(mex)'. La perspectiva se mantiene negativa. Al mismo tiempo bajó la calificación de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 a 'A(mex)' desde 'A+(mex)'.

De igual forma, el 28 de septiembre de 2020, HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA- a HR A+ para Fibra Inn y su emisión FINN18 manteniendo la perspectiva negativa. Revisó a la baja la calificación de HR1 a HR2.

Estas bajas en la calificación de deuda se deben principalmente al impacto esperado por la prolongación de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio de Fibra Inn y sus estimados de operación.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de diciembre de 2020 se presenta como sigue:









Indices de la Emisión de FINN18					
	Covenants	Al 31 de diciembre de 2020			
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.6%			
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.5			
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	- 0.1			
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	276%			
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	8.4%			

Fibra Inn presenta 39.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2020 fue de 1.5 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgrada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 10 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal con el objetivo de adquirir deuda adicional como se comentó en su momento.

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









Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2020
(menor o iqual al 50%)	
Financiamientos	866.0
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	10,274.3
Índice de Endeudamiento	39.6%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	322.7
Iva por Recuperar	323.4
Utilidad Operativa	75.9
Líneas de Crédito	86.0
Sub-Total Numerador	808.0
Amortización de Intereses	395.7
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	12.0
Gastos de Desarrollo	115.0
Sub-Total Denominador	522.7
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.5 veces

Eventos Relevantes del 4T20

1. Se firmó un crédito a nivel proyecto del Westin Monterrey Valle por Ps. 200 millones con Banorte y Sabadell

El 8 de octubre de 2020 el Fideicomiso CIB/3096, administrador de esta propiedad, firmó un contrato de crédito de Ps. 200 millones, menos gastos, destinado para hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación en exceso que realizó para su adquisición. 77% en pesos y 23% en dólares y podrá incrementarse hasta en Ps. 115 millones una vez que el desempeño del hotel mantenga una cobertura del servicio de la deuda proforma de 1.30x por 6 meses consecutivos. Este monto incremental representará un segundo reembolso casí íntegro para Fibra Inn, en cuanto se cumplan dichas condiciones financieras del crédito en un futuro.

El plazo del crédito es a 10 años y pagará intereses cada 6 meses en el primer año y posteriormente cada tres meses. La tasa de interés está pactada como sigue:

- a. TIIE a 91 días más 350 puntos base para el tramo en pesos;
- b. Libor 3 meses más 430 puntos base para el tramo en dólares; y Libor 3 meses más 350 puntos para el monto incremental una vez estabilizado en provecto

Además, se cuenta con instrumentos de cobertura de tasa de interés para eliminar el riesgo de volatilidad. La garantía otorgada está limitada a la propiedad del Hotel Westin Monterrey Valle y los covenants financieros del proyecto son: 1.30x de cobertura al servicio de la deuda y 1.80x el valor del activo vs. el apalancamiento del proyecto.









2. Fibra Inn recibió Ps. 175 millones aproximadamente como reembolso por la aportación en exceso que se realizó para la adquisición del Westin Monterrey Valle.

El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096, Co-inversión propietaria del hotel Westin Monterrey Valle, recibió Ps. 200 millones provenientes del crédito de largo plazo obtenido para financiar la adquisición del hotel, de los cuales Fibra Inn recibe aproximadamente Ps. 175 millones una vez descontadas las comisiones, fondos de reserva y gastos de contratación por concepto del reembolso por la aportación en exceso que había realizado Fibra Inn a éste Fideicomiso. Lo anterior, otorgará a Fibra Inn el flujo de efectivo adicional para hacer frente a sus obligaciones del 2021, que aunado a la mejora paulatina de la ocupación brindan mayor tranquilidad a Fibra Inn para cumplir con sus obligaciones a cabalidad.

3. Cambio de Fiduciario y Representante Común

El 28 de octubre de 2020, se informó que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), funge como Fiduciario de Fibra Inn para el Fideicomiso DB/1616 surtiendo efectos retroactivos desde el 16 de octubre 2020. Además, Masari Casa de Bolsa, S.A., asumió la representación común de los tenedores de certificados FINN13 y, desde el 8 de octubre de 2020, asumió la representación común de los tenedores de FINN18.

4. Cancelación de Certificados de FINN13

El 3 de noviembre de 2020 se publicó el Aviso con Fines Informativos derivado de la cancelación de 5.200.162 CBFIs de FINN13 derivado de la autorización de la CNBV oficio 153/12803/2020. de fecha 16 de octubre de 2020.

5. Cambio del Despacho de Auditoría Externa

El 5 de noviembre de 2020 se informó el cambio del despacho de auditoría externa para que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte") emita una opinión sobre los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias para el año ejercicio 2020.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 4T20

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

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

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

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

Lo anterior, en adición a los argumentos legales que se harían valer, para demostrar que son infundados los razonamientos formulados por la autoridad fiscal para negar las solicitudes de devolución por ausencia de materialidad y, en su caso, que existió una indebida valoración de la documentación exhibida por el Cliente durante el trámite de las solicitudes de devolución de





IVA y su revisión.

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

2. Compulsa de Estatutos

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









Portafolio de Hoteles al 4T20

) H	oteles al 4T20			
	Marca	Ciudad	Status al 4T20	Cuartos
	Hote	eles de Servicio Limitado		
1	Wyndham Garden	Irapuato	Cerrado	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Cerrado	150
3	Wyndham Garden	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
	Hot	eles de Servicio Selecto		
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
0	Holiday Inn Express	Guadalajara	Operando	199
1	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
2	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
3	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
4	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
5	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Cerrado	180
6	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
7	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
8	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,240
	Hote	les de Servicio Completo		
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
0	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
				2,103
	Hoteles de	e Servicio Estancia Prolongada	1	
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
	Portafolio total al	31 de diciembre de 2020		6,39









Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 105.4 millones en 2020, 67.3% inferior a la registrada en el 2019. El EBITDA ajustado para el 2020 muestra una pérdida de Ps. 24.7 millones y se compara con el EBITDA del 2019 de Ps. 19.6 millones equivalente al 6% de los ingresos totales. El ajuste en los ingresos por arrendamiento de la Fibra, retroactivos desde julio del 2020, se muestra como un egreso en este 4T20 en el respectivo estado de resultados y es derivado de la renegociación del esquema de rentas que pagan los hoteles por ingresos distintos a hospedaje.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.							
(Ps. millones)	2020	%	2019	%			
Ingresos	105.4	100.0%	328.7	100.0%			
Costo de Ventas	98.9	93.8%	191.1	58.1%			
Utilidad Bruta	6.6	6.2%	137.5	41.8%			
Gastos de Operación	8.7	8.3%	18.2	5.5%			
NOI	- 2.2	-2.1%	119.3	36.3%			
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	11.4	10.8%	87.6	26.7%			
Otros Gastos Indirectos	11.0	10.5%	12.1	3.7%			
EBITDA	- 24.7	-23.4%	19.6	6.0%			
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%			
EBITDA Ajustado	- 24.7	-23.4%	19.6	6.0%			

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral											
	4T20	4T19	%								
Número de hoteles *	33	39									
Ingresos por hospedaje	169.8	444.1	-61.8%								
Ocupación	26.8%	58.3%	-31.5 pp								
Tarifa	1,243.3	1,280.1	-2.9%								
RevPar	333.0	746.8	-55.4%								

Venta Total Anual											
	2020	2019	%								
Número de hoteles *	33	42									
Ingresos por hospedaje	688.5	1,822.3	-62.2%								
Ocupación	29.9%	58.9%	-29 pp								
Tarifa	1,268.0	1,278.9	-0.9%								
RevPar	378.6	752.6	-49.7%								





b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral											
(32 Hoteles)	4T20	4T19	Variación								
Ingresos por hospedaje	161.7	395.6	-59.1%								
Ocupación	27.2%	61.2%	-34 pp								
Tarifa	1,204.5	1,301.7	-7.5%								
RevPAR	327.4	796.5	-58.9%								

Mismas Tiendas Anual											
(32 Hoteles)	2020	2019	Variación								
Ingresos por hospedaje	637.8	1,350.2	-52.8%								
Ocupación	31.0%	63.1%	-32.1 pp								
Tarifa	1,253.7	1,303.6	-3.8%								
RevPAR	388.7	822.7	-52.8%								

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

- Se excluyen 6 hoteles vendidos como sigue:
 - o 2018: Microtel Inn & Suites Culiacán
 - o 2019: City Express Chihuahua (22 de julio de 2019), Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico (12 de septiembre de 2019), Hotel Tecnológico Norte (10 de octubre de 2019).
 - o 2020: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max (18 de febrero de 2020).
- Se excluyen los 5 hoteles que permanecieron cerrados durante el periodo: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Holiday Inn Coyoacán.
- Se excluye el hotel Westin Monterrey Valle, pues su apertura fue en Febrero 2020.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,391 cuartos al 31 de diciembre de 2020 y participa con una inversión minoritaria en 3 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 676 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento												
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR					
		4T20			4T19							
Servicio Limitado	22.3%	921.0	205.2	62.7%	1,050.6	659.2	-68.9%					
Servicio Selecto	27.4%	1,221.0	334.2	61.0%	1,279.9	780.4	-57.2%					
Servicio Completo	26.5%	1,253.1	331.9	60.1%	1,415.7	851.5	-61.0%					
Estancia Prolongada	55.0%	1,176.4	646.6	75.2%	1,382.7	1,039.5	-37.8%					
Total	27.2%	1,204.5	327.4	61.2%	1,301.7	796.5	-58.9%					









Ventas Mismas Tiendas por Región												
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR					
		4T20			4T19							
Norte	28.3%	1,212.2	343.6	62.3%	1,269.8	790.6	-56.5%					
Noreste	31.3%	1,302.9	408.5	66.6%	1,386.3	923.1	-55.8%					
Centro y Sur	20.1%	1,029.5	206.5	51.8%	1,179.8	610.9	-66.2%					
Oeste	28.4%	1,145.3	325.8	64.5%	1,324.0	853.6	-61.8%					
Total	27.2%	1,204.5	327.4	61.2%	1,301.7	796.5	-58.9%					

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					
		4T20			4T19							
IHG Intercontinental Hotels Group	32.2%	1,238.3	399.3	67.6%	1,334.7	902.6	-55.8%					
Wyndham Hotel Group	22.6%	933.9	211.1	56.9%	1,051.1	598.2	-64.7%					
Hilton Worldwide	25.8%	1,135.2	292.9	59.9%	1,215.1	727.9	-59.8%					
Marriott International	21.7%	1,519.4	329.5	51.5%	1,655.5	853.4	-61.4%					
Marcas Locales	22.2%	1,076.7	238.8	55.4%	1,177.9	652.3	-63.4%					
Total	27.2%	1,204.5	327.4	61.2%	1,301.7	796.5	-58.9%					

	0	peración Hote	elera	
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	-691%
Noreste	12	2,126	33%	-1785%
Noroeste	0	-	0%	1%
Centro y Sur	13	2,288	36%	3087%
Oeste	4	682	11%	-512%
TOTAL	38	6,391	100%	100%
Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	15%	415%
Servicio Selecto	18	3,240	51%	-2475%
Servicio Completo	12	2,103	33%	2627%
Servicio Extendido	1	117	2%	-467%
TOTAL	38	6,391	100%	100%
Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,241	98%	27%
Grupo Presidente	1	150	2%	73%
TOTAL	38	6,391	100%	100%





Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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









CIBanco, S.A. IBM DB/1616 (causahabiente de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados

Al 31 de Diciembre de 2020 y 31 de Diciembre 2019 Miles de pesos

	rilles de pesos			
	Al 31 de Diciembre de	%	Al 31 de Diciembre de	%
	2020	76	2019	70
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	322,735	3.1%	563,639	4.8%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	19,560	0.2% 0.1%	74,543 17,977	0.6% 0.2%
Pagos anticipados Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15,277 92,904	0.1%	21,594	0.2%
Activos disponibles para la venta	145,576	1.4%	357,189	3.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	323,404	3.1%	194,668	1.6%
Impuestos por recuperar y otros	23,396	0.2%	5,726	0.0%
Total del activo circulante	942,852	9.2%	1,235,336	10.4%
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	9,128,056	88.8%	10,371,905	87.5%
Activo por derecho de uso	2,274	0.0%	2,400	0.0%
Activos intangibles y otros activos	74,611	0.7%	80,404	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	47,754	0.5%	93,318	0.8%
Anticipos para compra de propiedades	78,750	0.8%	74,339	0.6%
Total del activo no circulante	9,331,445	90.8%	10,622,366	89.6%
Total del activo	10,274,297	100.0%	11,857,702	100.0%
PASIVO				
Pasivo circulante:				
	127,687	2.8%	90,252	2.2%
Acreedores diversos	3,746	0.1%	77,437	1.9%
Pasivo por arrendamiento CP	1,134	0.0%	1,446	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	161,574	3.5%	144,402	3.5%
Deuda Bancaria	-	0.0%	200,000	4.8%
Pasivo por obligaciones de deuda	148,538	3.2%	136,062	3.3%
Anticipos de clientes	4,268	0.1%	6,312	0.2%
Impuestos por pagar	19,145	0.4%	35,908	0.9%
Total del pasivo circulante	466,092	10.1%	691,819	16.8%
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,168,148	68.7%	3,163,650	76.7%
Deuda Bancaria	866,043	18.8%	197,985	4.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de	52,680	1.1%	63,659	1.5%
Pasivo por arrendamiento LP	3,925	0.1%	1,054	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrume	255	0.0% 0.0%	5,978 804	0.1% 0.0%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo) Instrumentos financieros derivados	57,033	1.2%	50 4	0.0%
Beneficios a los empleados	391	0.0%	260	0.0%
Total del pasivo no circulante	4,148,475	89.9%	3,433,390	83.2%
Total del pasivo	4,614,567	100.0%	4,125,209	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio Patrimonio	5,806,955	102.6%	6,054,964	78.3%
Superávit por revaluación de propiedades	1,540,484	27.2%	2,088,502	27.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumento	(26,701)			0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	389,317	6.9%	78,213	1.0%
Reserva por pagos basados en instrumentos	509,517	0.570	70,213	1.070
de patrimonio	136,978	2.4%	129,296	1.7%
Resultados acumulados	(2,968,981)	-52.5%	(1,357,444)	-17.6%
Total del patrimonio participación controlad		86.2%	6,993,531	90.4%
Participación No controladora	781,678	13.8%	738,962	9.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	5,659,730	100.0%	7,732,493	100.0%
Total del pasivo + capital	10,274,297	100.0%	11,857,702	100.0%





CIBanco, S.A. IBM DB/1616 (causahabiente de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria

Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de octubre de 2020 al 31 de Diciembre de 2020 y 2019 y el acumulado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 Miles de pesos

Inspect Insp
Costor y gastors por servicios hotelerios:
Hospedaje S8,219 37,2% 124,88 26,7% 66,665 51,38 289,291 41,0% 511,264 26,6% 621,973 643.42 Adminishtración 45,256 28,9% 42,78 37,78 47,78 47,72 45,23 45,33 206,96 29,3% 32,241 16,8% 161,555 35,83 38,38
Manistración Mani
Rathernimento 12,937 8.3% 20,464 4.4% (7.527) (36.78) 55,646 7.9% 84,092 4.4% (28.446) (33.83) Energéticos 11,036 11,337 3.1487 6.7% (20.180) (40.09) 49,696 7.0% 128.491 6.7% (88.795) (61.32) Regalás (6.7% 11,337 7.2% 11,337 7.2% 11,3487 6.7% (91.48) (80.18) (80.19) (80.19) (11.66) (11
Percentation
Page
Publicidad y promoción 6.44 4.1% 20,227 4.3% 13,85 68.15 47,869 6.8% 86.20 4.5% 38.339 (44.47) (15.45) (15
Total de gastos por servicios hoteleros de operación 153,986 98.4% 321,461 68.6% (167,475) (52.10) 736,717 104.3% 1,290,973 67.2% (554,256) (42.93)
Margen bruto 2,458 1.6% 147,015 31.4% (144,557) (98.33) (30,450) -4.3% 629,157 32.8% (659,607) (104.84) Chros costos y gastos: Prediales 3,526 2.3% 3,518 0.8% 8 0.23 13,961 2.0% 13,861 0.7% 100 0.72 Seguros 1,576 1.0% 1,330 0.3% 246 18.50 5,646 0.8% 6,103 0.3% (457) (7.49) Gastos corporativos de administración 25,171 16.1% 25,455 5.0% 1,716 7.32 78,688 11.1% 94,484 4,9% (15,796) (16,72) Gastos de adquisición y organización 1,089 0.7% 5,670 1.2% (4,581) (80.79) 3,825 0.5% 34,074 1.8% (30,249) (88.77) Chros gastos Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio - 0.0% - 0.0% - 0.0% - 0.0% 5,725 0.3% (86,713) (19.26) Capex de manitenimiento Seguros 1,15% 1,15% 1,10%
Prediales Sample
Prediales 3,526 2.3% 3,518 0.8% 8 0.23 13,961 2.0% 13,861 0.7% 100 0.72 Seguros 1,576 1.0% 1,330 0.3% 246 18.50 5,646 0.8% 6,103 0.3% 457 (7.49) Gastos corporativos de administración 25,171 16.1% 23,455 5.0% 1,716 7.32 78,688 11.1% 94,484 4.9% (15,796) (16,72) Gastos de adquisición y organización 1,089 0.7% 5,670 1.2% (4,581) (80.79) 3,825 0.5% 34,074 1.8% (30,249) (88.77) Otros gastos 0.0% 1.770 0.4% (4,047) (228.64) (41,710) 5.5% 34,074 1.8% (30,249) (88.77) Otros gastos 0.6% 1.770 0.4% (6,687) (90.60) 10,399 1.5% 45,003 2.3% (65,725) (11,804) (523.55) 1.2% (65,807) (90.60)
Seguros 1,576 1.0% 1,330 0.3% 246 18.50 5,646 0.8% 6,103 0.3% (457) (7.49) Gastos corporativos de administración 25,171 16.1% 23,475 5.0% 1,716 7.32 78,688 11.1% 94,484 4.9% (15,796) (16.72) Castos de adquisición y organización 1,089 0.7% 5,670 1.2% (4,581) (80.79) 3,825 0.5% 34,074 1.8% (30,249) (88.77) Otros gastos 0.0% 1.7 0.0% 1.7 0.0% 1.7 0.0% 5,98 45,003 2.3% (86,713) (192,68) Capex de mantenimiento 7.0 0.0% 1.57 0.0% 1.039 1.5% 22,293 1.2% (110,89) (53,35) 55,755 0.0% 6,807 90,60 10,399 1.5% 22,293 1.2% (110,89) 65,33 10,00 6,41259 0.0% 64,519 0.0% 66,259 3,38 10,19
Gastos corporativos de administración 25,171 16.1% 23,455 5.0% 1,716 7.32 78,688 11.1% 94,484 4.9% (15,796) (16.72) Gastos de adquisición y organización 1,089 0.7% 5,670 1.2% (4,581) (80.79) 3,825 0.5% 34,074 1.8% (30,249) (88.77) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio - 0.0% - 0.0% - 0.0% 5,725 0.3% (86,713) (192-68) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio - 0.0% - 0.0% - 0.0% 5,725 0.3% (86,713) (192-68) Capac de mantenimiento 10.0% 0.5% 7,513 1.6% (6,807) (90.60) 10,399 1.5% 22,293 1.2% (110.00) Capac de mantenimiento 1.0% 0.5% 7,513 1.6% (6,807) (90.60) 10,399 1.5% 22,293 1.2% (11,894) 65.335 Compensación Agre
Gastos de adquisición y organización 1,089 0.7% 5,670 1.2% (4,581) (80.79) 3,825 0.5% 34,074 1.8% (30,249) (88.77) Otros gastos (2,277) -1.5% 1,770 0.4% (4,047) (228.64) (41,710) -5.9% 45,003 2.3% (86,713) (192.68) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio - 0.0% - 0.0% - 0.0% 5.725 0.3% (5,725) 0.1390 1.5% 22,293 1.2% (11,894) (53.35) Estimación de deterioro de activos financieros 416 0.3% 1,370 0.3% (954) (69.64) 4,429 0.6% 12,480 0.6% (8,051) (64.51) Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría - 0.0% 952 -0.2% 952 (100.00) - 0.0% 64,259 3.3% (64,259) (100.00) - - 0.0% 64,259 100.00 100.00 - - 0.0% 40,259 1
Otros gastos (2,277) -1.5% 1,770 0.4% (4,047) (22.64) (41,710) -5.9% 45,003 2.3% (86,713) (192.68) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio - 0.0% - 0.0% - - 0.0% - - 0.0% 5,725 0.3% (5,725) (10.00) Capex de mantenimiento 706 0.5% 7,513 1.6% (6,807) (90.60) 10,399 1.5% 22,293 1.2% (11,894) (53.51) Estimación de deterioro de activos financieros 416 0.3% 1,370 0.3% (954) (69.64) 4,429 0.6% 12,480 0.6% (80.51) (64.51) Compensación ARP Terminación Contrato Asesoría - 0.0% (952) -0.2% 952 (100.00) - 0.0% 64,259 3.3% (64,259) 103.00 Deterior de propiedades 78,635 501,5% 299,555 44.7% 575,075 274.3 842,742 119.3%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio - 0.0% -
Estimación de deterioro de activos financieros 416 0.3% 1,370 0.3% (954) (69.64) 4,429 0.6% 12,480 0.6% (8,051) (64.51) Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría - 0.0% (952) -0.2% 952 (100.00) - 0.0% 64,259 3.3% (64,259) (100.00) Deterioro de propiedades 784,630 501.5% 209,555 44.7% 575,075 274.43 842,742 119.3% 193,163 10.1% 649,579 336.29 (Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo (838) -0.5% 999 0.2% (1,837) (183.88) (12,915) -1.8% 37,100 1.9% (50,015) (34.81) Gastos preoperativos 2,2,224 1.4% 36,027 7.7% (33,803) (93.83) 13,629 1.9% 36,027 1.9% (22,398) (62.17) Depreciación de activo fijo 91,741 58.6% 74,425 15.9% 17,316 23.27 323,734 45.8% 315,696 16.4% 8,038 2.55 Total de otros costos y gastos 907,964 580.4% 364,680 77.8% 543,284 148.98 1,242,428 175.9% 880,268 45.8% 362,160 41.14 (Pérdida) utilidad de Operación (905,506) -578.8% (217,665) -46.5% (687,841) 316.01 (1,272,878) -180.2% (251,111) -13.1% (1,021,767) 406.90 (23,489) (24,680) 74.89 (24,531) 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 (24,641) 93.00 (24,60) (24,60) (15,319) -2.2% (2,548) -0.1% (12,771) 501.22
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría - 0.0% (952) -0.2% 952 (100.00) - 0.0% 64,259 3.3% (64,259) 36.20 - 0.0% 64,259 3.3% (64,259) 36.20 -
Deterior de propiedades 784,630 501.5% 209,555 44.7% 575,075 274.43 842,742 119.3% 193,163 10.1% 649,579 336.29 (Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo (838) -0.5% 999 0.2% (1,837) (183.88) (12,915) -1.8% 37,100 1.9% (50,015) (134.81) (134.81) (135.85) perceiación de activo fijo 91,741 58.6% 74,425 15.9% 17,316 23.27 323,734 45.8% 315,696 16.4% 8,038 2.55 Total de otros costos y gastos 907,964 580.4% 364,680 77.8% 543,284 148.98 1,242,428 175.9% 880,268 45.8% 362,160 41.14 (196.45) 1
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo (838) -0.5% 999 0.2% (1,837) (183.88) (12,915) -1.8% 37,100 1.9% (50,015) (134.81) Gastos preoperativos 2,224 1.4% 36,027 7.7% (33,803) (93.83) 13,629 1.9% 36,027 1.9% (22,398) (62.17) Depreciación de activo fijo 91,741 58.6% 74,425 15.9% 17,316 23.27 323,734 45.8% 315,696 16.4% 8,038 2.55 Total de otros costos y gastos 907,964 580.4% 364,680 77.8% 543,284 148.98 1,242,428 175.9% 880,268 45.8% 362,160 41.14 (Pérdida) utilidad de Operación (905,506) -578.8% (217,665) -46.5% (687,841) 316.01 (1,272,878) -180.2% (251,111) -13.1% (1,021,767) 406.90 Ingresos por intereses (31,79) -2.0% (12,661) -2.7% 9,482 (74.89) (20,408) -2.9% (49,561) -2.6% 29,153 (58.82) Gastos por intereses 95,010 60.7% 52,479 11.2% 42,531 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria
Gastos preoperativos 2,224 1.4% 36,027 7.7% (33,803) (93.83) 13,629 1.9% 36,027 1.9% (22,398) (62.17) Depreciación de activo fijo 91,741 58.6% 74,425 15.9% 17,316 23.27 323,734 45.8% 315,696 16.4% 8,038 2.55 Total de otros costos y gastos 907,964 580.4% 364,680 77.8% 543,284 148.98 1,242,428 175.9% 880,268 45.8% 362,160 41.14 (Pérdida) utilidad de Operación (905,506) -578.8% (217,665) -46.5% (687,841) 316.01 (1,272,878) -180.2% (251,111) -13.1% (1,021,767) 406.90 Ingresos por intereses (3,179) -2.0% (12,661) -2.7% 9,482 (74.89) (20,408) -2.9% (49,561) -2.6% 29,153 (58.82) Gastos por intereses 95,010 60.7% 52,479 11.2% 42,531 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria 932 0.6% 1,236 0.3% (304) (24.60) (15,319) -2.2% (2,548) -0.1% (12,771) 501.22
Depreciación de activo fijo 91,741 58.6% 74,425 15.9% 17,316 23.27 323,734 45.8% 315,696 16.4% 8,038 2.55 Total de otros costos y gastos 907,964 580.4% 364,680 77.8% 543,284 148.98 1,242,428 175.9% 880,268 45.8% 362,160 41.14 (Pérdida) utilidad de Operación (905,506) -578.8% (217,665) -46.5% (687,841) 316.01 (1,272,878) -180.2% (251,111) -13.1% (1,021,767) 406.90 Ingresso por intereses (3,179) -2.0% (12,661) -2.7% 9,482 (74.89) (20,408) -2.9% (49,561) -2.6% 29,153 (58.82) Gastos por intereses 95,010 60.7% 52,479 11.2% 42,531 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria 932 0.6% 1,236 0.3% (304) (24.60) (15,319) -2.2% <t< td=""></t<>
(Pérdida) utilidad de Operación (905,506) -578.8% (217,665) -46.5% (687,841) 316.01 (1,272,878) -180.2% (251,111) -13.1% (1,021,767) 406.90 Ingresos por intereses (3,179) -2.0% (12,661) -2.7% 9,482 (74.89) (20,408) -2.9% (49,561) -2.6% 29,153 (58.82) Gastos por intereses 95,010 60.7% 52,479 11.2% 42,531 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria 932 0.6% 1,236 0.3% (304) (24.60) (15,319) -2.2% (2,548) -0.1% (12,771) 501.22
Ingresos por intereses (3,179) -2.0% (12,661) -2.7% 9,482 (74.89) (20,408) -2.9% (49,561) -2.6% 29,153 (58.82) Gastos por intereses 95,010 60.7% 52,479 11.2% 42,531 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria 932 0.6% 1,236 0.3% (304) (24.60) (15,319) -2.2% (2,548) -0.1% (12,771) 501.22
Gastos por intereses 95,010 60.7% 52,479 11.2% 42,531 81.04 342,385 48.5% 282,541 14.7% 59,844 21.18 Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria 932 0.6% 1,236 0.3% (304) (24.60) (15,319) -2.2% (2,548) -0.1% (12,771) 501.22
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria 932 0.6% 1,236 0.3% (304) (24.60) (15,319) -2.2% (2,548) -0.1% (12,771) 501.22
Impuestos a la utilidad - 0.0% 5,315 1.1% (5,315) (100.00) (549) -0.1% 5,315 0.3% (5,864) (110.33)
Pérdida Neta (998,269) -638.1% (264,034) -56.4% (734,235) 278.08 (1,578,987) -223.6% (486,858) -25.4% (1,092,129) 224.32
Participación No controladora (65,276) -41.7% (7,124) -1.5% (58,152) 816.28 (101,643) -14.4% (27,095) -1.4% (74,548) 275.14
Participación Controladora (932,993) -596.4% (256,910) -54.8% (676,083) 263.16 (1,477,344) -209.2% (459,763) -23.9% (1,017,581) 221.33
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:
Superavit por revaluación de propiedades (547,102) -349.7% (529,554) -113.0% (17,548) 3.31 (547,102) -77.5% (529,554) -27.6% (17,548) 3.31
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados (4,762) -3.0% - 0.0% (4,762) (53,402) -7.6% (8,601) -0.4% (44,801) 520.88
Pérdida integral (1,550,133) -990.9% (793,588) -169.4% (756,545) 95.33 (2,179,491) -308.6% (1,025,013) -53.4% (1,154,478) 112.63
Participación No controladora del Resultado Integral (2,382) -1.5% 0.0% (2,382) (26,702) -3.8% - 0.0% (26,702)
Participación Controladora del Resultado Integral (1.482.475) -947.6% (786.464) -167.9% (696.011) 88.50 (2.051.146) -290.4% (997.918) -52.0% (1.053.228) 105.54





CIBanco, S.A. IBM DB/1616 (causahabiente de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria

Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados Por el periodo del 1 de octubre de 2020 al 31 de Diciembre de 2020 y 2019 y el acumulado al 31 de diciembre de 2020 y 2019

roi ei perio	Jo dei 1 de oc	tuble de 2020 a	Miles de pesos	y ei acuillulau	o ai 31 de diciembre d	e 2020 y .	2019
4T20		4T19	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2020		Acumi 201

				N	1iles de pesos							
	4T20		4T19		Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2020		Acumulado 2019		Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	169,796	108.5	444,106	94.8	(274,310)	(61.8)	688,466	97.5	1,822,337	94.9	(1,133,871)	(62.2)
Arrendamiento de inmuebles	(13,352)	(8.5)	24,370	5.2	(37,722)	(154.8)	17,801	2.5	97,793	5.1	(79,992)	(81.8)
Total de ingresos	156,444	100.0	468,476	100.0	(312,032)	(66.6)	706,267	100.0	1,920,130	100.0	(1,213,863)	(63.2)
Costos y gastos por servicios hoteleros:	· ·											
Hospedaje	58,219	37.2	124,884	26.7	(66,665)	(53.4)	289,291	41.0	511,264	26.6	(221,973)	(43.4)
Administración	45,256	28.9	82,778	17.7	(37,522)	(45.3)	206,906	29.3	322,411	16.8	(115,505)	(35.8)
Mantenimiento	12,937	8.3	20,464	4.4	(7,527)	(36.8)	55,646	7.9	84,092	4.4	(28,446)	(33.8)
Energéticos Regalías	17,608 11,307	11.3 7.2	30,256 31,487	6.5 6.7	(12,648) (20,180)	(41.8) (64.1)	75,648 49,696	10.7 7.0	134,443 128,491	7.0 6.7	(58,795) (78,795)	(43.7) (61.3)
Publicidad y promoción	6,442	4.1	20,227	4.3	(13,785)	(68.2)	47,869	6.8	86,208	4.5	(38,339)	(44.5)
Prediales	3,526	2.3	3,518	0.8	(15,705)	0.2	13,961	2.0	13,861	0.7	100	0.7
Seguros	1,576	1.0	1,330	0.3	246	18.5	5,646	0.8	6,103	0.3	(457)	(7.5)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	156,871	100.3	314,944	67.2	(158,073)	(50.2)	744,663	105.4	1,286,873	67.0	(542,210)	(42.1)
NOI Hotelero	(427)	(0.3)	153,532	32.8	(153,959)	(100.3)	(38,396)	(5.4)	633,257	33.0	(671,653)	(106.1)
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:	2.242	400.0	2 074	400.0	250	0.7	42.020	400.0	24 524	400.0	(47.700)	(56.4)
Fabrica de hoteles COSTOS:	3,340	100.0	3,071	100.0	269	8.7	13,829	100.0	31,531	100.0	(17,702)	(56.1)
Fábrica de hoteles	4,311	129.1	10,364	337.4	(6,053)	(58.4)	19,761	142.9	37,978	120.4	(18,217)	(48.0)
NOI otros negocios	(971)	(29.1)	(7,293)	(237.4)	6,322	(86.7)	(5,932)	(42.9)	(6,447)	(20.4)	515	(8.0)
	()	(====)	(-,,	(-,	(====)	(=/=/	(12.5)	(2,111)	((5.15)
NOI Total	(1,398)	(0.9)	146,239	31.0	(147,637)	(101.0)	(44,328)	(6.2)	626,810	32.1	(671,138)	(107.1)
Otros costos y gastos: Gastos corporativos de administración	25,171	16.1	23,455	5.0	1,716	7.3	78,688	11.1	100,209	5.2	(21,521)	(21.5)
Gastos de adquisición y organización	1,089	0.7	5,670	1.2	(4,581)	(80.8)	3,825	0.5	34,074	1.8	(30,249)	(88.8)
Otros gastos	(2,277)	(1.5)	1,770	0.4	(4,047)	(228.6)	(41,710)	(5.9)	45,003	2.3	(86,713)	(192.7)
Capex de mantenimiento	706	0.5	7,513	1.6	(6,807)	(90.6)	10,399	1.5	22,293	1.2	(11,894)	(53.4)
·	24,689	15.8	38,408	8.2	(13,719)	(35.7)	51,202	7.2	201,579	10.5	(150,377)	(74.6)
EBITDA	(26,087)	(16.7)	107,831	23.0	(133,918)	(124.2)	(95,530)	(13.5)	425,231	22.1	(520,761)	(122.5)
Mas: Gastos de adquisicion y organización y	1 705		12.102	2.0	(11 200)	(06.4)	14 224	2.0	FC 267	2.0	(42.142)	(74.0)
Capex de mantenimiento EBITDA ajustado	1,795	1.1	13,183	2.8	(11,388)	(86.4)	14,224	2.0	56,367	2.9	(42,143)	(74.8)
EDITOR ajustado	(24,292)	(15.5)	121,014	25.8	(145,306)	(120.1)	(81,306)	(11.5)	481,598	25.1	(562,904)	(116.9)
Estimación de deterioro de activos financieros	416	0.3	1,370	0.3	(954)	(69.6)	4,429	0.6	12,480	0.6	(8,051)	(64.5)
Compensación a ejecutios basada en instrumentos de	-	-	-	-	-		-	-	5,725	0.3	(5,725)	(100.0)
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	-	(952)	(0.2)	952	(100.0)	-	-	64,259	3.3	(64,259)	(100.0)
Deterioro de propiedades (Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	784,630 (838)	501.5 (0.5)	209,555 999	44.7 0.2	575,075 (1,837)	274.4 (183.9)	842,742 (12,915)	119.3 (1.8)	196,241 37,100	10.2 1.9	646,501 (50,015)	329.4 (134.8)
Gastos preoperativos	2,224	1.4	36,027	7.7	(33,803)	(93.8)	13,629	1.9	36,027	1.9	(22,398)	(62.2)
Depreciación de activo fijo	92,988	59.4	78,497	16.8	14,491	18.5	329,466	46.6	324,511	16.9	4,955	1.5
Total de otros costos y gastos	879,420	562.1	325,496	69.5	553,924	170.2	1,177,351	166.7	676,343	35.2	501,008	74.1
(Pérdida) utilidad de Operación	(905,507)	(578.8)	(217,665)	(46.5)	(687,842)	316.0	(1,272,880)	(180.2)	(251,112)	(13.1)	(1,021,768)	406.9
Ingresos por intereses	(3,179)	(2.0)	(12,661)	(2.7)	9,482	(74.9)	(20,408)	(2.9)	(49,561)	(2.6)	29,153	(58.8)
Gastos por intereses	95,010	60.7	52,479	11.2	42,531	81.0	342,385	48.5	282,541	14.7	59,844	21.2
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	932	0.6	1,236	0.3	(304)	(24.6)	(15,317)	(2.2)	(2,548)	(0.1)	(12,769)	501.1
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	5,315	1.1%	-		(549)	-0.1%	5,315	0.3%		-11032.9%
Pérdida Neta	(998,270)	(638.1)	(264,034)	(56.4)	(734,236)	278.1	(1,578,991)	(223.6)	(486,859)	(25.4)	(1,092,132)	224.3
Participación No controladora	(65,276)	(41.7)	(7,124)	(1.5)	(58,152)	816.3	(101,643)	(14.4)	(27,095)	(1.4)	(74,548)	275.1
Participación Controladora	(932,994)	(596.4)	(256,910)	(54.8)	(676,084)	263.2	(1,477,348)	(209.2)	(459,764)	(23.9)	(1,017,584)	221.3
		(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,		(3.27,22.7)		(2,112,516)		(,)	_(
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion												
Superavit por revaluación de propiedades	(547,102)	(349.7)	(529,554)	(113.0)	(17,548)	3.3	(547,102)	(77.5)	(529,554)	(27.6)	(17,548)	3.3
Reserva por efecto de valuación de instrumentos finar	(4,762)	(3.0)	-	-	(4,762)		(53,402)	(7.6)	(8,601)	(0.4)	(44,801)	520.9
Pérdida integral	(1,550,133)	(990.9)	(793,590)	(169.4)	(756,544)	95.3	(2,179,493)	(308.6)	(1,025,015)	(53.4)	(1,154,478)	112.6
Participación No controladora del Resultado Integral	(2,382)	(1.5)	-	-	(2,382)		(26,701)	(3.8)		-	(26,701)	
Participación Controladora del Resultado	(1,482,475)	(947.6)	(786,466)	(167.9)	(696,010)	88.5	(2,051,149)	(290.4)	(997,920)	(52.0)	(1,053,229)	105.5
FFO	(117.055)	(74.9)	70.060	17.1	(107-01F)	(246.4)	(397.066)	(E4.0)	251-166	13.1	(620-122)	(254.5)
···•	(117,055)	(74.8)	79,960	17.1	(197,015)	(246.4)	(387,966)	(54.9)	251,166	13.1	(639,132)	(254.5)

23 |Página

Impuestos a la utilidad	-	0.0%	5,315	1.1%	(504)	(24.0)	(549)	-0.1%	5,315	0.3%	(12,703)	-11032.9%
Pérdida Neta	(998,270)	(638.1)	(264,034)	(56.4)	(734,236)	278.1	(1,578,991)	(223.6)	(486,859)	(25.4)	(1,092,132)	224.3
Participación No controladora	(65,276)	(41.7)	(7,124)	(1.5)	(58,152)	816.3	(101,643)	(14.4)	(27,095)	(1.4)	(74,548)	275.1
Participación Controladora	(932,994)	(596.4)	(256,910)	(54.8)	(676,084)	263.2	(1,477,348)	(209.2)	(459,764)	(23.9)	(1,017,584)	221.3
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion Superavit por revaluación de propiedades Reserva por efecto de valuación de instrumentos finar	controladora: (547,102) (4,762)	- (349.7) (3.0)	(529,554) -	- (113.0) -	(17,548) (4,762)	3.3	(547,102) (53,402)	- (77.5) (7.6)	(529,554) (8,601)	- (27.6) (0.4)	(17,548) (44,801)	3.3 520.9
Pérdida integral	(1,550,133)	(990.9)	(793,590)	(169.4)	(756,544)	95.3	(2,179,493)	(308.6)	(1,025,015)	(53.4)	(1,154,478)	112.6
Participación No controladora del Resultado Integral Participación Controladora del Resultado	(2,382) (1,482,475)	(1.5) (947.6)	(786,466)	(167.9)	(2,382) (696,010)	88.5	(26,701) (2,051,149)	(3.8) (290.4)	(997,920)	(52.0)	(26,701) (1,053,229)	105.5
FFO	(117,055)	(74.8)	79,960	17.1	(197,015)	(246.4)	(387,966)	(54.9)	251,166	13.1	(639,132)	(254.5)

4,878,051

781,678

5,659,729





CIBanco, S.A. IBM DB/1616 (causahabiente de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria Estado de variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados Del 1 de enero al 30 de Diciembre del 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 Miles de pesos

	Patrimonio emitido	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participacion no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
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 CBFI's	(244,006)						(244,006)		(244,006
Aportaciones de nuevos socios							-	540,818	540,818
Cancelacion de fondo de recompra			(129,193)			129,193	-		-
Reserva para la recompra de CBFI´s			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		2,247					2,247		2,247
Recompra de CBFI´s para pago basado en instrumentos de patrimonio		1,224					1,224		1,224
Recompra de CBFI´s			(185,552)				(185,552)		(185,552
Reserva para pago con CBFI's		44,981					44,981		44,981
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(41,204)		41,204	-		-
Otros						(12,070)	(12,070)		(12,070
Resultado integral				(529,554)	(8,601)	(459,763)	(997,918)	(27,095)	(1,025,013
Al 31 de diciembre de 2019	6,171,563	129,296 Reserva por pagos con	78,213 Reserva para	2,088,502 Superávit por	Reserva por efecto de	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493
	Patrimonio emitido	instrumentos de patrimonio	recompra de CBFIs	revaluación de propiedades	valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participacion no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Al 31 de diciembre de 2019	6,171,563	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reclasificación entre cuentas del patrimonio	(116,599)					116,599			
Al 31 de diciembre de 2019- Reclasificado	6,054,964	129,296	78,213	2,088,502	=	(1,357,444)		738,962	
Reembolso a tenedores de CBFI's	(63,564)						(63,564)		(63,564
Cancelación de CBFI's	(175,994)		140,383			35,611	-		
Aportaciones de nuevos socios							-	171,061	171,061
Cancelacion de fondo de recompra			(70,828)			70,828	-		-
Reserva para la recompra de CBFI's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(0)	7,682	(0.45:)			0.45	7,682		7,682
Recompra de CBFI's por medio de la reserva para fondo de recompra	(8,451)		(8,451)	(0.4.5)		8,451	(8,451)		(8,451
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)	(0.0 ==	916		(400.5:-)	
Resultado integral				(547,102)	(26,701)	(1,477,344)	(2,051,147)	(128,345)	(2,179,492

5,806,955

136,978

389,317

1,540,484

(26,701)

(2,968,982)

Al 31 de Diciembre de 2020



CIBanco, S.A. IBM DB/1616 (causahabiente de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2020 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2019

(Miles de pesos)		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2020	2019
Pérdida antes de impuestos	(1,579,536)	(481,543)
Ajustes por:	(1,373,330)	(401,545)
Depreciación y amortización	323,734	315,696
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(12,915)	37,100
Deterioro de terrenos y edificios	842,742	193,163
Estimación de deterioro de activos financieros	4,429	12,480
Amortización y cancelación de costos capitalizados	7,690	13,845
Intereses de deuda	334,582	256,262
Intereses ganados	(20,408)	(49,561)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	113	5,643
Reserva para pago de compensacion de salida AAP	-	64,259
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	1,888	4,781
	(97,681)	372,125
Clientes y otras cuentas por cobrar	50,544	(11,466)
Partes relacionadas	(13,320)	54,892
Pagos anticipados	2,700	(435)
Impuestos por recuperar	(146,406)	(153,359)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(38,300)	78,252
Impuestos por pagar	(16,763)	(11,134)
Beneficios a empleados	131	54
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(259,095)	328,929
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(593,366)	(1,112,850)
Anticipo para compra de propiedades	-	(8,423)
Costos pagados por venta de propiedades	(27,802)	(30,324)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	398,205	234,000
Adquisición de activos intangibles	(25,951)	(30,111)
Otros activos	6,771	1,219
Intereses ganados	20,408	49,561
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(221,735)	(896,928)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos, netos de costos de disposición	864,959	396,892
Liquidación de prestamos bancarios	(400,000)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	6,791
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	-	1,277,152
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	-	(1,000,000)
Comisiones bancarias e intereses pagados	(328,311)	(305,779)
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	(3,857)	(2,519)
Distribuciones a tenedores de certificados	(55,476)	(244,006)
Aportación de nuevos socios	171,061	540,818
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	-	3,471
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(8,451)	(185,552)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	239,925	487,268
Flujo neto de efectivo del periodo	(240,905)	(80,731)
Efectivo al inicio del periodo	563,639	644,370
Efectivo al final del periodo	322,735	563,639