

Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2017

Monterrey, México, 27 de febrero de 2018 - 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 de negocios con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 (4T17). Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 2017:

- **Ingresos:** Ps. 1,952.5 millones, un incremento de 8.6% comparado con el 2016.
- **NOI¹:** Ps. 693.6 millones o un crecimiento de 5.2% vs. el año anterior. El 35.5% de margen; equivalente a 120 puntos base menos que el 36.7% del año anterior.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 605.3 millones o un incremento de 7.9%. El 31.0% de margen está 20 puntos base por debajo de 31.2% del año pasado.
- **FFO³:** Ps. 440.1 millones con un crecimiento de 0.7%, equivalente a un margen de 22.5%, 1.8 pp por debajo del 24.3% de 2016.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 440.0 millones; un crecimiento de 5.2% vs. Ps. 418.1 millones del año pasado. La distribución por CBFi es Ps. 1.0022 que representa un rendimiento anualizado de 8.9%.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “El año 2017 fue de grandes retos en términos económicos para el país y por tanto para el sector de Fibras. Aun ante esto, la Compañía tiene fundamentales estratégicos de negocio sólidos y tenemos la convicción que los cambios estructurales como la internalización y los planes de mejoras de gobierno corporativo nos mantendrán como una de las mejores y más confiables Fibras para invertir en México. Fibra Inn logró mejorar sus ingresos en más de 250 puntos base por arriba de la inflación logrando márgenes aceptables. Adicionalmente, Fibra Inn comenzó el 2018 mejorando su perfil financiero con una deuda bursátil, pactada a tasa fija a 10 años. Destaca también la revaluación de los activos que incrementa el patrimonio de la Fibra en 26.9%.”

Información Relevante del 4T17:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 42 hoteles en operación más 1 en proceso de ampliación. El total representó 6,944 cuartos, de los cuales 145 están en conversión de marca y 51 en ampliación. Fibra Inn tiene inversión en 3 propiedades, bajo el modelo externo de la Fábrica de Hoteles que añadirán 633 cuartos.
- **Ingresos:** Ps. 492.1 millones, de los cuales 95.3% son por hospedaje y 4.7% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 4.2% comparado con el 4T16.

- **NOI**¹: Ps. 172.6 millones; un incremento de 6.5% comparado con los Ps. 162.1 millones del 4T16; el margen NOI fue 35.1%.
- **EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 157.8 millones, un incremento de 18.8% comparado con los Ps. 132.8 millones del 4T16.
- **FFO**³: Ps. 116.7 millones, 23.7% de margen FFO.
Distribución a tenedores⁴: Ps. 110.0 millones entre 437,373,359 CBFIs en circulación. La distribución por CBFI será de Ps. 0.2515 que representa un 8.9% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Ventas Mismas Tiendas del 4T17 de 42 hoteles comparables⁵:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 469.2 millones; crecimiento de 6.2% vs. el 4T16.
- Ocupación: 61.8% que representa un incremento de 2.6 puntos porcentuales (pp) y la tarifa diaria promedio de Ps. 1,222.9 con un crecimiento de 1.5%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 755.9, un crecimiento de 6.0%.

Ventas Totales del 4T17 de los 42 hoteles en operación⁵:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 469.2 millones; crecimiento de 4.7% vs. 4T16.
- Ocupación: 62.1%; un incremento de 3.0 pp vs. 4T16.
- Tarifa diaria promedio: Ps. 1,222.8; un crecimiento de 2.1%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 758.9, un incremento de 7.2% vs. el 4T16.

¹ NOI 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.

² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.

³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

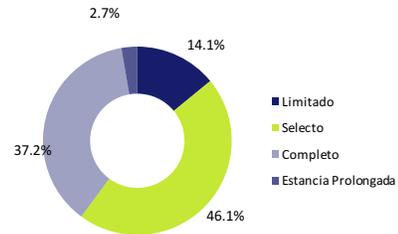
⁴ Cálculo en base a 437,373,359 CBFIs en circulación y el rendimiento en base a un precio de Ps. 11.26 por CBFI al 29 de diciembre de 2017.

⁵ Incluye los ingresos hoteleros del Hotel Holiday Inn México Coyoacán referentes al reembolso por las pérdidas consecuenciales del sismo de septiembre de 2017.

Resultados del Cuarto Trimestre de 2017

La mezcla de ventas al cierre del 4T17 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T17	%	4T16	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.2	14.1%	70.5	14.9%
Servicio Selecto	226.7	46.1%	215.0	45.5%
Servicio Completo	182.9	37.2%	174.4	36.9%
Estancia Prolongada	13.3	2.7%	12.1	2.6%
Total	492.1	100.0%	472.1	100.0%



Cifras Relevantes	4T17	4T16	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)				
Ingresos por hospedaje	469.2	448.2	21.0	4.7%
Ingresos por arrendamiento	22.9	23.9	- 1.0	-4.3%
Ingresos de la Fibra	492.1	472.1	20.0	4.2%
NOI	172.6	162.1	10.5	6.5%
Margen NOI	35.1%	34.3%		0.7 p.p
EBITDA Ajustado	157.8	132.8	25.0	18.8%
Margen EBITDA Ajustado	32.1%	28.1%		3.9 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	23,388.3	21,458.8	1,929.5	9.0%
FFO	116.7	103.5	13.2	12.7%
Margen FFO	23.7%	21.9%		1.7p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	11.26	11.41	- 0.2	-1.3%
Distribución	110.0	111.0	- 1.0	-0.9%
Distribución por CBFi	0.2515	0.2523	- 0.0	-0.3%
CBFis en circulación	437.4	440.0	- 2.6	-0.6%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.9%	8.8%		0.1 p.p
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	42	43	- 1	-2.3%
Hotel en remodelación *	1	-	1	-
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	1	1	-	-
Propiedades al cierre del periodo	44	44	-	0.0%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	100%		-
Presencia (estados)	15	15	-	-
Cuartos en operación	6,748	6,713	35	0.5%
Cuartos en construcción		234	- 234	-
Cuartos en conversión de marca	145		145	
Cuartos en ampliación	51		51	
Cuartos en remodelación		166	- 166	-
Total de cuartos	6,944	7,113	- 169	-2.4%

* El hotel Casa Grande Ciudad Juárez cerró operaciones temporalmente a partir del 1 de septiembre de 2017, para su conversión a Holiday Inn y su ampliación de 51 cuartos.

Los ingresos totales en el 4T17 fueron de Ps. 492.1 millones y mostraron un crecimiento del 4.2% comparado con el 4T16. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 469.2 millones o 95.3% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 4.7% vs. el 4T16. Este crecimiento proviene casi en su totalidad de un 6.2%, de ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de la comercialización, tanto en el proceso de estabilización progresiva de algunos hoteles que se encuentran en esa etapa, como en la sustitución de los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de invierno, por viajeros de placer. Prácticamente el crecimiento orgánico de este trimestre es el efecto neto de los siguientes factores: (i) el impacto en las tarifas hoteleras por la apreciación del peso frente al dólar en un 4.4% promedio durante el trimestre, comparado con el mismo periodo del año anterior; (ii) la recuperación de los ingresos por las reuniones y las capacitaciones que se llevaron a cabo durante el trimestre y que se habían pospuesto por los temblores y huracanes de septiembre de 2017; (iii) el reembolso recibido de la aseguradora por las pérdidas consecuenciales en el hotel Holiday Inn México Coyoacán por su cierre temporal después del sismo.
- Ps. 22.9 millones o 4.7% 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 y que presentaron una disminución en los ingresos de 4.3% comparados con los Ps. 23.9 millones del 4T16.

Durante el 4T17, el total de gastos de operación fue de Ps. 319.5 millones equivalente a 64.9% de los ingresos totales y presentan un decremento de 80 puntos base (pb) comparados con el 65.7% del 4T16, lo cual es el efecto neto de:

- Un decremento de 110 pb en publicidad y promoción, que representa un 4.7% de los ingresos totales, ya que: (i) este trimestre se realizó la sinergia del equipo de ventas de los hoteles en Chihuahua, por lo que solo un equipo da servicio a las diez propiedades y esto reduce la nómina en ventas, y (ii) se disminuyó la publicidad en medios de internet por cambio de estrategia.
- Un decremento de 50 pb en gastos de administración como porcentaje de los ingresos, que representaron el 16.2% de los ingresos totales, sin embargo, en valor absoluto permanecen muy similares al 4T16.
- Un decremento de 30 pb en impuesto predial, ya que en el 4T16 se realizó el pago de algunas propiedades que estaban pendientes de liquidarse.
- Un decremento de 10 pb en los energéticos como porcentaje de los ingresos, que representaron el 5.7% de los ingresos totales, sin embargo, en valor absoluto permanecen muy similares al 4T16.
- Un decremento de 10 pb en los gastos de mantenimiento, que representaron el 4.0% de los ingresos totales, sin embargo, en valor absoluto permanecen muy similares al 4T16.

- Un decremento de 10 pb en los seguros, que representaron el 0.3% de los ingresos totales, ya que al final de 4T16 se realizó el pago pendiente de seguros de algunas propiedades.
- Un mayor gasto de hospedaje en 110 bp, que representó el 27.0% de los ingresos totales, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con mayor participación de las agencias de viajes, tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad de las vacaciones de invierno por la baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales.
- Un aumento de 30 pb en las regalías, que representaron el 6.4% de los ingresos totales, ya que se renovaron contratos de franquicia con las marcas internacionales.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 4T17 alcanzó Ps. 172.6 millones, el cual representa un incremento de 6.5% comparado con los Ps. 162.1 millones del 4T16. El margen NOI fue de 35.1%, lo que representa un incremento de 80 pb comparado con el 34.3% alcanzado durante el 4T16.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 28.8 millones para el 4T17, que representaron un incremento de 55.3% vs. los Ps. 18.5 millones del 4T16. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 5.9% y presentaron un incremento de 2.0 pp vs los registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 3.7 pp en los honorarios del Asesor debido a la eliminación de la comisión del asesor derivado de la internalización de los servicios de asesoría a partir del 2017 y que hasta el 2016 era el 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.
- Un incremento de 110 pb en otros ingresos debido a que: (i) al finalizar el año se cancelaron las cuentas pendientes de pago a proveedores que no ejercieron su cobro por más de un año; y (ii) los ingresos de activo fijo por las bajas de mobiliario cuando se hace una remodelación de hoteles.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un incremento de 510 pb en los gastos de adquisición y organización, que representaron 2.9% de los ingresos totales, debido a que se registraron: (i) los gastos pre operativos de los hoteles en inauguración por su reciente conversión de marca; (ii) los gastos derivados de la consultoría por la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos; y (iii) los gastos y mejoras a los sistemas del SAP.
- Un incremento de 140 pb en los gastos corporativos de administración que representaron 3.6% de los ingresos totales por un mayor gasto derivado de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra.
- Un incremento de 30 pb en gastos de mantenimiento extraordinario a los hoteles.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es: costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles a partir de 2014.

El EBITDA Ajustado de Ps. 157.8 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un incremento de 18.8% comparado con los Ps. 132.8 millones del 4T16. El margen del EBITDA Ajustado fue de 32.1%, el cual muestra un incremento de 4.0 pp comparado con el margen de 28.1% del 4T16.

Durante el período se registra:

- Una revisión de la estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 12.9 millones;
- Una compensación provisionada para Asesor de Activos Prisma por Ps. 64.7 millones, derivado de la terminación anticipada del contrato de asesoría por la internalización de sus servicios, la cual va en función a los ahorros de la Fibra y que deberá ser pagada en el 2020 siempre que se cumplan las condiciones acordadas en la internalización.
- Un deterioro de terrenos y edificios por Ps. 584.5 millones donde se reconoce el deterioro en algunas propiedades derivado de haber realizado la revaluación de los activos por el método de valor razonable. Dicha revaluación se refleja además en un superávit por revaluación de propiedades en el balance por Ps. 2,802.5 millones, lo que incrementa el patrimonio de la Fibra en 26.9%.
- Una depreciación contable por Ps. 90.8 millones. 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.

La Utilidad de Operación (EBIT) registra una pérdida de Ps. 609.2 millones, que representa un decremento de Ps. 683.7 millones menos que el 4T16 cuando se registraron Ps. 74.4 millones, equivalente a 15.8% de margen.

Fibra Inn tuvo mayores ingresos financieros totalizando Ps. 13.7 millones, que representan Ps. 6.2 millones más comparado con los Ps. 7.6 millones del 4T16. Este incremento corresponde a un mejor rendimiento obtenido de las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión y a un incremento de las tasas de interés, aún y cuando el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 4T17 fue menor al del año anterior. Adicionalmente se tuvieron mayores ingresos por los derivados de tasa de interés que se tienen contratados para cubrir el 66% del saldo total de la deuda bursátil.

Los gastos por intereses fueron Ps. 54.3 millones en este 4T17, comparados con los gastos de Ps. 59.5 millones del 4T16. Estos intereses corresponden a la deuda bursátil

emitida de Ps. 2,875.4 millones en octubre 2016, mes en el que se realizó la reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones. Sin embargo, se muestra una disminución del 8.8% de gastos financieros, equivalentes a Ps. 5.2 millones menos en el 4T17; ya que se tuvo una mayor capitalización de intereses por las inversiones en proceso, tanto en hoteles existentes como nuevos desarrollos.

Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 0.5 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 41.1 millones en el 4T17, Ps. 9.5 millones menos que el gasto de Ps. 50.6 millones en el 4T16, que resulta favorable considerando una deuda bursátil cubierta parcialmente con la contratación de derivados, en un contexto de incremento en las tasas de interés.

La utilidad neta en el 4T17 registra una pérdida de Ps. 650.4 millones, que representa una disminución de Ps. 674.2 millones comparado con los Ps. 23.9 millones en el 4T16.

Debido a la revaluación de las propiedades de la Fibra, se presenta un superávit por revaluación de Ps. 2,802.5 millones. Además, se reconoce el efecto de Ps. 26.9 millones por la valuación de instrumentos financieros derivados relacionados con la deuda bursátil, el cual es Ps. 2.2 millones menos que el 4T16 cuando se registró Ps. 29.1 millones.

Por lo anterior, se presenta una utilidad integral por Ps. 2,179.1 millones en este 4T16.

El FFO en el 4T17 fue de Ps. 116.7 millones, equivalente a 23.7% de margen y que representó un incremento del 12.7% comparado con los Ps. 103.5 millones y un 21.9% de margen de FFO del 4T16.

**Conciliación de la Utilidad Neta a FFO,
a FFO Ajustado y a FFO por Acción**
(sin auditar, en millones, excepto las cantidades por CBF)

Conciliación del FFO y AFFO	4T17	4T16	Var %
FFO	116.7	103.5	12.7%
(-) Capex de mantenimiento	8.3	4.8	
FFO Ajustado	108.4	98.7	9.8%
FFO por CBF	0.2668	0.2353	13.4%
FFO Ajustado por CBF	0.2478	0.2243	10.4%

*Cálculos por CBF en base a 437,373,359 títulos para 4T17 y 440,019,542 títulos para 4T16.

Distribución a Tenedores

El 21 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 4T17 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2515 por CBF basados en los 437,373,359 CBFs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2017. La distribución será pagada a más tardar el 31 de marzo de 2018.

Distribución a Tenedores				
	4T17		4T16	
	por CBFi*	Total	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2515	110.0	0.2523	111.0
Total	0.2515	110.0	0.2523	111.0

* Los montos de distribución por CBFi se calcularon en base a 437,373,359 CBFis en circulación.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 2,646,183 CBFis al 31 de diciembre de 2017. Después del cierre del trimestre se adquirieron 93,000 CBFis adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 2,739,183 CBFis recomprados.

Posición de CBFis		
	Al 31 de diciembre de 2017	
	CBFi*	%
CBFis en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	2,646,183	0.5%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,169	
Público Inversorista	362,294,190	
Total en Circulación	437,373,359	86.8%
Total Emitidas	504,019,542	100.0%

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Conforme al régimen fiscal en el que tributa Fibra Inn, la fiduciaria se encuentra obligada a distribuir a los tenedores de los certificados de participación al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, cuando menos una vez al año a más tardar el 15 de marzo del ejercicio inmediato posterior.

El 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó el procedimiento de distribución para que se aplique durante el ejercicio 2017, la cual consiste en:

- (i) una distribución objetivo base de Ps. 0.25 por CBFi para cada uno de los trimestres del 2017; más
- (ii) una distribución adicional en función de que se logren objetivos estratégicos relacionados con la Fábrica de Hoteles (ingresos por honorarios de los desarrollos), o derivado de la venta de un hotel que presente una utilidad respecto a su inversión original.

El objetivo de este procedimiento es conseguir la estabilidad en el pago de las distribuciones, conforme a la naturaleza del negocio inmobiliario de la Fibra, análogo a las rentas obtenidas en un portafolio de inmuebles.

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitados, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

Cálculo del Resultado Fiscal

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal y puede diferir de los cálculos sobre una base contable. Por tanto, debe considerarse lo siguiente:

- a. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 82% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación en la parte que corresponde a construcciones (74%), mientras que los demás activos fijos (8%) se deprecian fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 18% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
- b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
- c. Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Contable

(+) La depreciación contable no fiscal

(-) La depreciación fiscal

(-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años

(-) El ajuste anual por inflación deducible

= Resultado Fiscal

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2017 dicha reserva sumaba Ps. 22.4 millones contra Ps. 29.8 millones al 30 de septiembre de 2017. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 22.2 millones durante el 4T17, de los cuales Ps. 6.4 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn tenía Ps. 509.6 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2017 fue de Ps. 43.5 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 119.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 15.9 millones y los pagos

anticipados por Ps. 17.7 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. 83.5 millones.

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha ya se realizó la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2017 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,850.8 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables derivados del saldo de la emisión de deuda FINN15 con vencimiento el 24 de septiembre de 2021 a una tasa nominal de TIIE 28 días más 110 pb (equivalente a 117 pb de tasa efectiva incluyendo la reapertura). Este saldo consideraba la reapertura de la deuda por Ps. 1,000 millones colocada en octubre de 2016 a TIIE 28 días más 130 pb, mediante descuento sobre el precio nominal.

Al cierre del cuarto trimestre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.15%:

- (i) 66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
- (ii) 34% que está a tasa variable de 8.76%

Por tanto, el costo neto de la deuda fue de 8.38%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Posterior al cierre del 4T17 y con el propósito de mejorar el perfil financiero de la Fibra, se llevó a cabo la emisión de deuda FINN18 y la recompra parcial de la emisión FINN15 mediante una Oferta Pública de Adquisición, de la siguiente manera:

- a. La emisión pública de FINN18 con certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028.
- b. Simultáneamente y con los recursos obtenidos de la emisión FINN18, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompraron, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15, equivalentes a Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto que permanece en el mercado de deuda de la Emisión FINN15 es de Ps. 1,000 millones, por lo cual el total de ambas emisiones suma Ps. 3,000 millones.

Los 124.7 millones de pesos excedentes se utilizarán para liquidar los gastos relacionados con la transacción, pagar los intereses vigentes relacionados al cupón FINN15 y el resto se destinará para inversiones en los hoteles existentes.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,250.0

millones sin sobrepasar el límite del 33% *loan-to-value* establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2017 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 31 de diciembre de 2017		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.7%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	2.1
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	4.4
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	384%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 24.7% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017. 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 2017 fue de 2.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a 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 (millones de pesos)	Al 31 de diciembre de 2017
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	11,630.4
Índice de Endeudamiento	24.7%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	509.6
Iva por Recuperar	43.5
Utilidad Operativa	692.4
Líneas de Crédito	177.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,422.5</i>
Amortización de Intereses	366.6
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	93.0
Gastos de Desarrollo	216.1
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>675.7</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.1 veces

Eventos Relevantes del 4T17

1. Acuerdo para Adquirir el Hotel Westin Monterrey por Ps. 753 millones

Se informó sobre la firma de un acuerdo para adquirir esta propiedad una vez que haya finalizado su construcción y se cumplan ciertas condiciones en cuanto a los estándares de la marca Marriott para obtener su aprobación y la de COFECE. Fibra Inn añadirá 175 habitaciones bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles.

Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 4T17

1. Oferta Pública de Adquisición de Deuda FINN15 y Emisión de Deuda FINN18

Se informó sobre estas dos transacciones que se llevaron a cabo de manera simultánea para mejorar el perfil financiero de la Compañía:

- a. Una Emisión Pública de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028; con clave de pizarra FINN18.
- b. Simultáneamente se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompraron, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la Emisión FINN15 por Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto actualizado de la Emisión FINN15 es de Ps. 1,000 millones, con lo que el total de ambas emisiones suma Ps. 3,000 millones.

2. Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Se aprobó la modificación del porcentaje de mayoría calificada mínima al 75% de votos favorables para tomar acuerdos en Asamblea de Tenedores. Con esto la Compañía procura eliminar el riesgo y así poder tomar decisiones determinadas alcanzando el quórum requerido.

Portafolio de Hoteles al 4T17

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición	Operador
Hoteles de Servicio Limitado						
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culliacán	Sinaloa	158		Fibra Inn
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
9	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
				1,424		
Hoteles de Servicio Selecto						
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151		Fibra Inn
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
13	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
14	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
15	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
16	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
17	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
18	Wyndham Garden**	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				3,203		
Hoteles de Servicio Completo						
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Fibra Inn
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203		Fibra Inn
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95		Fibra Inn
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua		196	Fibra Inn
13	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Jalisco	180		Fibra Inn
				2,004	196	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117		
Terreno						
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			
				6,748	196	
				6,944		

Portafolio total al 31 de diciembre de 2017

(*) Hotel en remodelación, incluye 145 cuartos actuales y 51 adicionales.

(**) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca

Información de la Arrendataria

Para facilitar el análisis comparativo de Fibra Inn trimestre contra trimestre, se presenta información adicional de la operación de la Arrendataria; así como algunos indicadores operativos estadísticos.

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 22.9 millones en el 4T17, los cuales fueron 4.3% menores que en el 4T16.

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 83.9 millones, cifra 2.2% inferior a la registrada en el 4T16.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV Estado de Resultados- Combinado con Fideicomiso F/1765 (millones de pesos)				
	4T17		4T16	
Ingresos	83.9	100.0%	85.8	100.0%
Costo de Ventas	45.3	54.0%	48.6	56.6%
Utilidad Bruta	38.6	46.0%	37.2	43.4%
Gastos de Operación	6.3	7.5%	3.8	4.4%
NOI	32.3	38.5%	33.4	38.9%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	21.5	25.6%	21.5	25.0%
Otros Gastos Indirectos	3.4	4.0%	3.1	3.7%
EBITDA	7.5	8.9%	8.8	10.2%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	7.5	8.9%	8.8	10.2%

Indicadores Operativos Hoteleros

Los ingresos por hospedaje que se presentan en estos indicadores operativos hoteleros incluyen un ingreso adicional relacionado al hotel Holiday Inn México Coyoacán por el reembolso de la aseguradora derivados de las pérdidas consecuenciales del sismo de septiembre de 2017, cuando éste cerró temporalmente sus operaciones por algunos días. Este ingreso adicional no estuvo incluido en el reporte que se publicó en los indicadores mensuales de diciembre de 2017.

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	4T17	4T16	Variación
Número de hoteles	42*	43	
Ingresos por hospedaje	469.2	448.2	4.7%
Ocupación	62.1%	59.1%	3 pp
Tarifa	1,222.8	1,198.0	2.1%
RevPar	758.9	708.2	7.2%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(42 Hoteles*)	4T17	4T16	Variación
Ingresos por hospedaje**	469.2	441.7	6.2%
Ocupación	61.8%	59.2%	2.6 pp
Tarifa	1,222.9	1,205.3	1.5%
RevPAR	755.9	713.1	6.0%

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador para el 4T17 abarca 42 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 4T17 como el 4T16.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este reporte se excluye el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, ya que permanece cerrado desde septiembre 2017 por su ampliación de 51 cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR			RevPAR	% Var. RevPAR
				4T17	4T16		
Servicio Limitado	59.6%	878.8	523.3	61.2%	873.2	534.0	-2.0%
Servicio Selecto	62.2%	1,244.8	774.0	58.9%	1,253.8	738.1	4.9%
Servicio Completo	61.5%	1,393.0	856.7	57.1%	1,356.3	774.0	10.7%
Estancia Prolongada	86.0%	1,427.1	1,226.6	81.7%	1,363.8	1,114.8	10.0%
TOTAL	61.8%	1,222.9	755.9	59.2%	1,205.3	713.1	6.0%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
4T17				4T16			
Norte	61.4%	1,104.2	677.4	63.2%	1,097.4	693.3	-2.3%
Noreste	66.5%	1,328.6	883.1	59.8%	1,341.9	802.2	10.1%
Noroeste	58.4%	612.5	357.8	60.0%	550.9	330.6	8.2%
Centro y Sur	57.2%	1,162.2	664.6	55.4%	1,173.2	650.4	2.2%
Oeste	65.3%	1,386.9	906.2	61.9%	1,267.5	784.2	15.6%
TOTAL	61.8%	1,222.9	755.9	59.2%	1,205.3	713.1	6.0%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

Noroeste: Sinaloa

Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Por Cadena Hotelera							
Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
4T17				4T16			
IHG Intercontinental Hotels Group	70.2%	1,310.0	919.6	65.5%	1,309.0	857.8	7.2%
Wyndham Hotel Group	56.0%	930.1	520.8	56.4%	927.0	522.5	-0.3%
Hilton Worldwide	61.1%	1,140.3	696.4	59.4%	1,151.5	683.8	1.8%
Marriott International	50.0%	1,571.4	785.7	45.1%	1,543.1	695.2	13.0%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	67.1%	1,517.9	1,018.9	64.4%	1,449.9	934.2	9.1%
Marcas Locales	61.8%	1,085.4	670.6	61.6%	1,016.3	626.5	7.0%
TOTAL	61.8%	1,222.9	755.9	59.2%	1,205.3	713.1	6.0%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	10	1,309	19%	17%
Noreste	11	1,953	29%	35%
Noroeste	1	158	2%	0%
Centro y Sur	14	2,414	36%	32%
Oeste	6	914	14%	16%
TOTAL	42	6,748	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	18	3,203	47%	45%
Servicio Completo	12	2,004	30%	40%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	42	6,748	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6,443	95%	93%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	42	6,748	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 para servir al viajero de negocios. 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. Adicionalmente se tiene convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13” y su ADR cotiza como “DFBRY” en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 31 de diciembre 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Miles de pesos)

	31 de diciembre de 2017	%	31 de diciembre de 2016	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	509,567	4.4	849,077	8.7
Clientes	119,383	1.0	145,435	1.5
Otras cuentas por cobrar	15,971	0.1	1,698	0.0
Pagos anticipados	17,692	0.2	16,755	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,280	0.1	12,699	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	43,542	0.4	310,387	3.2
Impuestos por recuperar y otros	5,143	0.0	13,420	0.1
Total del activo circulante	723,578	6.2	1,349,471	13.8
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,560,347	90.8	8,210,548	83.9
Activos intangibles y otros activos	72,120	0.6	60,149	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	109,031	0.9	36,845	0.4
Anticipos para compra de propiedades	126,889	1.1	104,274	1.1
Instrumentos financieros derivados	38,385	0.3	29,145	0.3
Total del activo no circulante	10,906,772	93.8	8,440,961	86.2
Total de activo	11,630,350	100	9,790,432	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	83,538	2.8	90,083	3.0
Acreedores diversos	8,194	0.3	1,061	0.0
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	0.1	7,296	0.2
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21,143	0.7	29,586	1.0
Pasivo por obligaciones de deuda	0	-	4,999	0.2
Anticipos de clientes	14,540	0.5	7,394	0.2
Impuestos por pagar	12,298	0.4	10,125	0.3
Total del pasivo circulante	141,779	4.7	150,544	5.0
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,850,755	95.2	2,836,654	94.9
Impuestos a la utilidad, diferidos	66	0.0	66	0.0
Beneficios a los empleados	2,764	0.1	295	0.0
Total del pasivo no circulante	2,853,585	95.3	2,837,015	95.0
Total de pasivo	2,995,364	100	2,987,559	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	5,855,828	67.8	6,327,290	93.0
Superávit por revaluación de propiedades	2,802,543	32.5	0	-
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	37,405	0.4	29,241	0.4
Reserva para recompra de CBFIS	214,598	2.5	0	-
Reserva para pago con CBFIS	61,172	0.7	0	-
Resultados acumulados	231,744	2.7	322,007	4.7
Resultado del ejercicio	-568,304	- 6.6	124,335	1.8
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,634,986	100.0	6,802,873	100.0
Total de pasivo y patrimonio	11,630,350		9,790,432	

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos)

	4T17	%	4T16	%	Var. Ps.	Var. %	2017	%	2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	469,178	95.3	448,157	94.9	21,021	4.7	1,861,318	95.3	1,707,452	95.0	153,866	9.0
Arrendamiento de inmuebles	22,916	4.7	23,943	5.1	-1,027	-4.3	91,212	4.7	90,101	5.0	1,111	1.2
Total de ingresos	492,094	100.0	472,100	100.0	19,994	4.2	1,952,530	100.0	1,797,553	100.0	154,977	8.62
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	132,820	27.0	122,181	25.9	10,639	8.7	501,274	25.7	439,199	24.4	62,075	14.1
Administración	79,807	16.2	78,985	16.7	822	1.0	317,705	16.3	291,824	16.2	25,881	8.9
Mantenimiento	19,615	4.0	19,109	4.0	506	2.6	79,194	4.1	74,459	4.1	4,735	6.4
Energéticos	27,878	5.7	27,227	5.8	651	2.4	117,682	6.0	100,191	5.6	17,491	17.5
Regalías	31,367	6.4	28,880	6.1	2,487	8.6	121,494	6.2	109,673	6.1	11,821	10.8
Publicidad y promoción	23,216	4.7	27,291	5.8	-4,075	-14.9	102,071	5.2	102,127	5.7	-56	-0.1
Prediales	3,341	0.7	4,621	1.0	-1,281	-27.7	13,619	0.7	13,852	0.8	-234	-1.7
Seguros	1,461	0.3	1,677	0.4	-217	-12.9	5,939	0.3	6,688	0.4	-749	-11.2
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	319,505	64.9	309,971	65.7	9,534	3.1	1,258,978	64.5	1,138,013	63.3	120,965	10.6
NOI	172,589	35.1	162,129	34.3	10,460	6.5	693,552	35.5	659,540	36.7	34,012	5.2
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	0	-	17,696	3.7	-17,696	-100.0	0	-	64,262	3.6	-64,262	-100.0
Gastos corporativos de administración	17,552	3.6	10,193	2.2	7,359	72.2	89,026	4.6	36,741	2.0	52,285	142.3
Gastos de adquisición y organización	14,031	2.9	-10,739	-2.3	24,770	-230.7	24,945	1.3	14,931	0.8	10,014	67.1
Gastos de mantenimiento extraordinarios	6,419	1.3	4,813	1.0	1,606	33.4	14,084	0.7	8,463	0.5	5,621	66.4
Otros	-9,206	-1.9	-3,419	-0.7	-5,786	169.3	-14,849	-0.8	-10,791	-0.6	-4,057	37.6
Total de gastos indirectos	28,796	5.9	18,544	3.9	10,251	55.3	113,206	5.8	113,606	6.3	-401	-0.4
EBITDA	143,793	29.2	143,585	30.4	208	0.1	580,346	29.7	545,934	30.4	34,412	6.3
Más: Gastos de adquisición y organización	14,031	2.9	-10,739	-2.3	24,770	-230.7	24,945	1.3	14,931	0.8	10,014	67.1
EBITDA Ajustado	157,824	32.1	132,846	28.1	24,978	18.8	605,291	31.0	560,865	31.2	44,426	7.9
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	0	-	0	-	0	-	3,630	0.2	-3,630	-100.0
Estimación de deterioro de activos financieros	12,989	2.6	0	-	12,989	-	42,578	2.2	0	-	42,578	-
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	64,747	13.2	0	-	64,747	-	75,472	3.9	0	-	0	-
Deterioro de terrenos y edificios	584,533	118.8	0	-	584,533	-	584,533	29.9	42,087	-	0	1,288.9
Depreciación de activo fijo	90,768	18.4	69,132	14.6	21,636	31.3	280,862	14.4	231,217	12.9	49,645	21.5
EBIT (Utilidad de Operación)	-609,244	-123.8	74,453	15.8	-683,697	-918.3	-403,099	-20.6	269,000	15.0	-672,099	-249.9
Ingresos por intereses	13,720	2.8	7,556	1.6	6,164	81.6	51,379	2.6	19,248	1.1	32,131	166.9
Gastos por intereses	54,262	11.0	59,529	12.6	-5,267	-8.8	210,650	10.8	156,541	8.7	54,109	34.6
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	578	0.1	-1,379	-0.3	1,957	-141.9	5,934	0.3	5,607	0.3	327	5.8
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-	0	-	1,764	0.1	-1,764	-100.0
Utilidad neta	-650,364	-132.2	23,859	5.1	-674,224	-2,825.9	-568,304	-29.1	124,335	6.9	-692,640	-557.1
Cuenta de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	26,904	5.5	19,352	4.1	7,552	39.0	8,164	0.4	34,402	1.9	-26,238	-76.3
Superávit por revaluación de propiedades	2,802,543	569.5	0	-	2,802,543	-	2,802,543	143.5	0	-	2,802,543	-
Utilidad integral	2,179,083	442.8	43,211	9.2	2,135,872	4,942.9	2,242,403	114.8	158,737	8.8	2,083,665	1,312.7
FFO	116,704	23.7	103,524	21.9	13,180	12.7	440,086	22.5	436,965	24.3	3,121	0.7

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos)

	4T17	%	4T16	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2017	%	Acumulado 2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	469,178	95.3	448,157	94.9	21,021	4.7	1,861,318	95.3	1,707,452	95.0	153,866	9.0
Arrendamiento de inmuebles	22,916	4.7	23,943	5.1	-1,027	-4.3	91,212	4.7	90,101	5.0	1,111	1.2
Total de ingresos	492,094	100.0	472,100	100.0	19,994	4.2	1,952,530	100.0	1,797,553	100.0	154,977	8.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	132,820	27.0	122,181	25.9	10,639	8.7	501,274	25.7	439,199	24.4	62,075	14.1
Administración	79,807	16.2	78,985	16.7	822	1.0	317,705	16.3	291,824	16.2	25,881	8.9
Mantenimiento	19,615	4.0	19,109	4.0	506	2.6	79,194	4.1	74,459	4.1	4,735	6.4
Energéticos	27,878	5.7	27,227	5.8	651	2.4	117,682	6.0	100,191	5.6	17,491	17.5
Regalías	31,367	6.4	28,880	6.1	2,487	8.6	121,494	6.2	109,673	6.1	11,821	10.8
Publicidad y promoción	23,216	4.7	27,291	5.8	-4,075	-14.9	102,071	5.2	102,127	5.7	-56	-0.1
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	314,703	64.0	303,673	64.3	11,030	3.6	1,239,420	63.5	1,117,473	62.2	121,947	10.9
Margen bruto	177,391	36.0	168,427	35.7	8,962	5.3	713,110	36.5	680,080	37.8	33,030	4.9
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,341	0.7	4,621	1.0	-1,281	-27.7	13,619	0.7	13,852	0.8	-234	-1.7
Seguros	1,461	0.3	1,677	0.4	-217	-12.9	5,939	0.3	6,688	0.4	-750	-11.2
Honorarios de asesor	0	0.0	17,696	3.7	-17,696	-100.0	0	0.0	64,262	3.6	-64,262	-100.0
Gastos corporativos de administración	17,552	3.6	10,193	2.2	7,359	72.2	89,026	4.6	36,741	2.0	52,285	142.3
Gastos de adquisición y organización	14,031	3	-10,739	-2	24,768	-231	24,945	1	14,931	1	10,014	67
Otros	-9,206	-1.9	-3,419	-0.7	-5,788	169.3	-14,849	-0.8	-10,791	-0.6	-4,057	37.6
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	3,630	0.2	-3,630	-100.0
Gastos de mantenimiento extraordinarios	6,419	1.3	4,813	1.0	1,606	33.4	14,084	0.7	8,463	0.5	5,621	66.4
Estimación de deterioro de activos financieros	12,989	2.6	0	0.0	12,989	0	42,578	2.2	0	0.0	42,578	0
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	64,747	13	0	0	64,747	0	75,472	4	0	0	75,472	0
Deterioro de terrenos y edificios	584,533	119	0	0	584,533	0	584,533	30	42,087	2	542,446	1,289
Depreciación de activo fijo	90,768	18.4	69,132	14.6	21,636	31.3	280,862	14.4	231,217	12.9	49,645	21.5
Total de otros costos y gastos	786,635	160	93,974	20	692,661	737	1,116,209	57	411,080	23	705,129	172
Utilidad de Operación	-609,244	-123.8	74,453	15.8	-683,697	-918.3	-403,099	-20.6	269,000	15.0	-672,099	-249.9
Ingresos por intereses	13,720	2.8	7,556	1.6	6,164	81.6	51,379	2.6	19,248	1.1	32,131	166.9
Gastos por intereses	54,262	11.0	59,529	12.6	-5,267	-8.8	210,650	10.8	156,541	8.7	54,109	34.6
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	578	0.1	-1,379	-0.3	1,957	-141.9	5,934	0.3	5,607	0.3	327	5.8
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	1,764	0.1	-1,764	-100.0
Utilidad neta	-650,364	-132.2	23,859	5.1	-674,224	-2,825.9	-568,304	-29.1	124,335	6.9	-692,639	-557.1
Cuenta de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	26,904	5.5	19,352	4.1	7,552	39.0	8,164	0.4	34,402	1.9	-26,238	-76.3
Superávit por revaluación de propiedades	2,802,543	569.5	0	0.0	2,802,543	0	2,802,543	143.5	0	0.0	2,802,543	0
Utilidad integral	2,179,083	442.8	43,211	9.2	2,135,873	4,942.9	2,242,403	114.8	158,737	8.8	2,083,666	1,312.7

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
 Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016
 (Miles de pesos)

	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	-568,304	126,099
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	248,568	220,244
Bajas de activo fijo	32,294	7,716
Deterioro de terrenos y edificios	584,533	42,087
Compensación salida anticipada AAF	61,172	0
Intereses de deuda	210,650	156,212
Intereses ganados	-51,379	-19,223
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	3,630
	560,112	538,778
Clientes y otras cuentas por cobrar	-22,521	14,897
Partes relacionadas	-8,024	68,931
Pagos anticipados	-937	13,937
Impuestos por recuperar	266,845	88,512
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,505	-44,491
Impuestos por pagar	4,630	-8,348
Beneficios a empleados	12	43
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	802,622	672,259
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-414,878	-830,657
Anticipo para compra de propiedades	-22,615	-110,253
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	2,227	2,911
Adquisición de activos intangibles	-11,971	-29,549
Intereses ganados	51,379	19,223
Préstamo otorgado a partes relacionadas	-72,186	-11,877
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-468,044	-960,202
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos pagados	0	-350,000
Recompra de acciones	-30,402	0
Distribuciones a tenedores de certificados	-441,060	-399,500
Emisión de deuda	0	994,545
Comisiones bancarias e intereses pagados	-202,626	-142,519
Gastos por emisión de deuda	0	-12,257
Prestamos recibidos	0	250,000
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-674,088	340,269
Flujo neto de efectivo del periodo	-339,510	52,326
Efectivo al inicio del periodo	849,077	796,751
Efectivo al final del periodo	509,567	849,077



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados
Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2017
(Miles de pesos)

	<i>Patrimonio emitida</i>	<i>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva para pago con CBFi's compensación AAP</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>
Al 31 de Diciembre de 2015	6,671,290	51,870				-5,161	322,007
Reembolsos a tenedores de certificados	-399,500						
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		3,630					
Pago emitido por pagos basados en acciones	55,500	-55,500					
Utilidad integral						34,402	124,335
Al 31 de Diciembre de 2016	6,327,290	0	0	0	0	29,241	446,342
Al 31 de Diciembre de 2016	6,327,290	0	0	0	0	29,241	446,342
Reembolsos a tenedores de certificados	-441,060						
Creación de reserva para la recompra de CBFIs			245,000				-245,000
Recompra de CBFIs	-30,402		-30,402				30,402
Utilidad integral				2,802,543	61,172	8,164	-568,304
Al 31 de Diciembre de 2017	5,855,828	0	214,598	2,802,543	61,172	37,405	-336,560