



Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2018

Monterrey, México, 27 de febrero de 2019 - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 (4T18). 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 4T18:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 42 hoteles en operación, representando un total de 6,785 cuartos. Fibra Inn participa en una inversión en 4 propiedades, bajo el modelo de desarrollo externo de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 633 cuartos.
- Ingresos:** Ps. 513.8 millones, de los cuales 94.6% son por hospedaje y 5.4% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 4.4% vs el 4T17.
- NOI Hotelero**¹: Ps. 166.4 millones; un decremento de 3.6% comparado con los Ps. 172.6 millones del 4T17; el margen NOI Hotelero fue 32.4%.
- EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 141.4 millones, un decremento de 13.4% comparado con los Ps. 163.3 millones del 4T17.
- FFO**³: Ps. 109.1 millones; un decremento de 10.7% comparado con los Ps. 122.2 millones del 4T17; el margen FFO fue de 21.2%.
- Distribución a tenedores**⁴: Ps. 93.7 millones entre 519,421,425 CBFIs en circulación al cierre del 4T18, que representa un 7.3% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Fibra Inn 4T18	
Capital	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
Distribución por CBFI	0.1805
Distribución (U12m)	0.8210
Dividend Yield	7.3%
Precio por CBFI (31 dic 18):	9.81
CBFIs recomprados:	9,390,033
CBFIs en circulación:	528,811,458
Float:	85.4%
Valor de mercado (Ps. millones)	5,187.6
Activos Total	11,889.6
Deuda	
BMV: FINN15	Ps. 1.0 Bn @ TIIE+110pbs IR Swaps @ 5.60% 14 nov 2021 (MXN)
BMV: FINN18	Ps. 2.0 Bn @ fija 9.93% 2 feb 2028 (MXN)
Costo Deuda Prom Ponderado:	8.49%
LTV:	25.20%
Fitch:	AA-(mex)
HR Ratings:	AA+
4T18 Highlights	
Número de hoteles	42
Número de habitaciones	6,785
Ocupación (VT)	61.3%
Tarifa (VT) Ps.	1,280.3
RevPar (VT) Ps.	784.4
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	4
Número de habitaciones	633

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

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





- ¹ Se desglosa 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. Adicionalmente, se reporta un NOI Total de la Fibra.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento..
- ³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
- ⁴ Calculado en base a 519,421,425 CBFIs en circulación al cierre del 4T18 y el rendimiento en base a un precio de Ps. 9.81 por CBFI al 31 de diciembre de 2018.

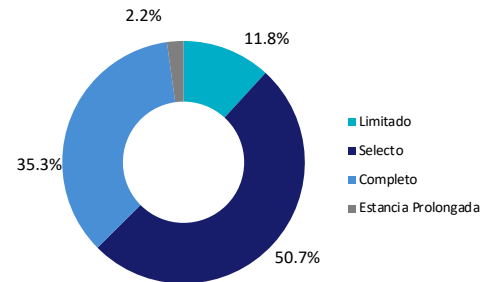
Resultados del Cuarto Trimestre de 2018

Cifras Relevantes					
	4T18		4T17		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	485.8	94.6%	469.2	95.3%	3.6%
Ingresos por arrendamiento	28.0	5.4%	22.9	4.7%	22.1%
Ingresos de la Fibra	513.8	100.0%	492.1	100.0%	4.4%
NOI Hotelero	166.4	32.4%	172.6	35.1%	-3.6%
EBITDA Ajustado	141.4	27.5%	163.3	33.2%	-13.4%
EBITDA por Cuarto	20,843.2		24,201.4		-13.9%
FFO	109.1	21.2%	122.2	24.8%	-10.7%
Distribución y Dividend Yield					
Precio de Mercado CBFI al Cierre	9.81		11.26		-12.9%
Distribución	93.7		110.0		-14.8%
Distribución por CBFI	0.1805		0.2515		-28.3%
CBFIs en circulación	519.4		437.4		18.8%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	7.3%		8.9%		-1.6 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	42		42		0
Hotel en remodelación *	-		1		-1
Desarrollos	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	43		44		-1
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%		100%		0
Presencia (estados)	14		15		-1
Cuartos en operación	6,785		6,748		37
Cuartos en construcción					0
Cuartos en conversión de marca					0
Cuartos en ampliación			51		-51
Cuartos en remodelación			145		-145
Total de cuartos	6,785		6,944		-159



La mezcla de ventas al cierre del 4T18 se compone de 42 hoteles en operación: 10 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T18	%	4T17	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	60.7	11.8%	69.2	14.1%
Servicio Selecto	260.7	50.7%	236.4	48.0%
Servicio Completo	181.1	35.3%	173.1	35.2%
Estancia Prolongada	11.3	2.2%	13.3	2.7%
Total	513.8	100.0%	492.1	100.0%



Los ingresos totales en el 4T18 fueron de Ps. 513.8 millones y mostraron un crecimiento del 4.4% comparado con el 4T17. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 485.8 millones o 94.6% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades en operación, que equivalen a un crecimiento de 3.6% vs. el 4T17. Este crecimiento provino principalmente de:
 - Un 3.8% de incremento en los ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas que proviene del incremento en la tarifa promedio diaria de 3.7%; mientras la ocupación se mantuvo prácticamente en los mismos niveles, registrando 62.3%.
- Ps. 27.9 millones o 5.4% derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que presentaron un incremento de 22.1% comparados con los Ps. 22.9 millones del 4T17.

Durante el 4T18, el total de gastos de operación fue de Ps. 347.4 millones, equivalente a 67.6% de los ingresos totales, que presentan un incremento de 270 puntos base (pb) comparados con el 64.9% del 4T17, lo cual es el efecto neto de:

- Un incremento de 130 pb en los energéticos, que representaron el 7.0% de los ingresos totales, registrando Ps. 36.1 millones, ya que se refleja el incremento en precios de la electricidad principalmente.
- Un incremento de 60 pb en ventas, que representa un 5.3% de los ingresos totales o Ps. 26.9 millones, derivado de un mayor gasto por las campañas digitales en internet.
- Un mayor gasto de hospedaje en 30 pb, que representó el 27.3% de los ingresos totales, registrando Ps. 140.2 millones, el cual refleja el incremento en el gasto de comisiones de las agencias de viajes.
- Un incremento de 20 pb en administración, que representó el 16.4% de los ingresos totales, registrando Ps. 84.3 millones, ya que hubo incrementos en los sistemas de procesamiento de datos para el control de la operación y en las reservas de cuentas incobrables.
- Un ligero incremento de 10 pb en mantenimiento, que representó el 4.1% de los ingresos totales, registrando Ps. 21.0 millones y que se mantiene en niveles muy similares en números absolutos respecto al 4T17.



- Un ligero incremento de 10 pb en las regalías, que representaron el 6.5% de los ingresos totales, registrando Ps. 33.5 millones, ya que se actualizaron los contratos de franquicia.

Lo anterior compensado con:

- El impuesto predial y los seguros que se mantuvieron constantes registrando 0.7% y 0.3% de los ingresos totales, respectivamente.

Durante el 4T18, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 166.4 millones, el cual representa un decremento de 3.6% comparado con los Ps. 172.6 millones del 4T17. El margen NOI Hotelero fue de 32.4%, lo que representa un decremento de 270 pb comparado con el 35.1% alcanzado durante el 4T17.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 4T18 se registró una provisión de ingresos por Ps. 19.6 millones derivado de la firma de un acuerdo vinculante con el socio estratégico del JW Marriott Monterrey Valle, el cual se formalizó el 26 de febrero de 2019. Esta provisión de ingresos corresponde a los honorarios de estructuración y desarrollo externo del hotel. Se presenta un gasto de Ps. 21.1 millones correspondiente a los gastos de estructuración del proyecto del hotel JW Marriott Monterrey Valle, a la nómina del equipo de la Fábrica de Hoteles y a otros gastos relacionados con la operación de la Fabrica de Hoteles para la búsqueda de nuevos negocios.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 4T18 fue de Ps. 164.8 millones, que representa un decremento de 4.5% vs. los Ps. 172.6 millones del 4T17. El margen NOI Total fue de 30.9% vs. el 35.1% del 4T17.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 43.2 millones para el 4T18, que representaron un incremento de 250 bps como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 8.4% vs el 5.9% registrado el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- Un incremento de 100 pb en los gastos corporativos de administración, que representaron el 4.8% de los ingresos totales derivado de la contratación de nuevas posiciones administrativas durante el último año.

Adicionalmente, se registra:

- Un decremento de 160 pb en otros ingresos, que representaron 0.3% de los ingresos totales, debido a que el año pasado se recuperó el monto por el siniestro ocurrido en el hotel Holiday Inn México Coyoacán por el sismo ocurrido en septiembre.
- Un ligero decremento de 10 pb tanto en los gastos de adquisición y organización y en los gastos de mantenimiento extraordinario, que representaron 2.6% y 1.2% de los ingresos totales respectivamente, ambos muestran el efecto aritmético de un mayor ingreso.

Se registra un EBITDA de Ps. 121.6 millones en el 4T18, que representa una disminución de 15.3% comparado con Ps. 143.6 millones del 4T17. El margen de EBITDA fue de 23.7%, 5.5 puntos porcentuales (pp) por debajo del 29.2% del 4T17.



El EBITDA Ajustado de Ps. 141.4 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 13.4% comparado con los Ps. 163.3 millones del 4T17. El margen del EBITDA Ajustado fue de 27.5%, el cual muestra un decremento de 5.7 pp comparado con el margen de 33.2% del 4T17.

Durante el período se registra:

- Un deterioro de algunas propiedades por Ps. 522.8 millones derivado de la valuación de activos por el método de valor razonable con base en flujos descontados y en las reglas contables para este proceso. La Compañía efectúa la revaluación de activos desde el 2017 con Deloitte Touche Tohmatsu Limited. El monto actualizado de superávit por la revaluación de algunas propiedades se muestra en el balance general por Ps. 2,659.3 millones, que comparado con los Ps. 2,802.5 millones al 31 de diciembre del 2017, representa una variación de Ps. 143.3 millones.
- Una depreciación de activo fijo por Ps. 63.7 millones, que representa el 12.4% de los ingresos totales y que se disminuyó 29.7% vs. Ps. 90.6 millones del 4T17 debido a que este rubro va en relación con deterioro de las propiedades. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Una provisión de Ps. 10.5 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 2.0% de los ingresos totales y que disminuyó 83.8% vs. Ps. 64.7 millones del 4T17. Esta disminución se debe a la aplicación de la norma IFRS2 de Pagos Basados en Acciones, que trata de un método de pagos escalonados cuando existe la obligación certera de pago.
- Una cancelación de la provisión realizada anteriormente sobre activos financieros por Ps. 8.0 millones, que disminuyó en Ps. 21.0 millones comparada con el 4T17 y que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en el balance general y que tuvo dicha reducción por una mejora significativa en los procesos de cobranza.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 467.3 millones de pérdida, que representa un decremento de 23.3% o Ps. 142.0 millones menos que el 4T17 cuando se registraron Ps. 609.3 millones de pérdida.

- Fibra Inn tuvo un incremento en ingresos por intereses totalizando Ps. 21.3 millones, que representan 4.1% sobre los ingresos totales comparado con los Ps. 13.3 millones del 4T17 equivalentes a 2.7% de los ingresos. Este incremento se debe a los intereses generados por los recursos obtenidos de la suscripción de capital, así como los flujos recibidos por los swaps de tasa de interés que se tienen contratados.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 58.2 millones en este 4T18, comparados con los gastos de Ps. 54.3 millones del 4T17. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 2,961.2 millones.
- La valuación de los instrumentos financieros derivados representaron un gasto de Ps. 2.8 millones comparados con los ingresos de Ps. 0.4 millones del 4T17, los cuales se originaron por el efecto neto de los flujos recibidos durante el trimestre y el incremento en la curva de la tasa de interés.



- Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 7.4 millones, que representa 1.4% sobre los ingresos totales, comparados con la pérdida de Ps. 0.5 millones del 4T17.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 32.3 millones en el 4T18, Ps. 8.8 millones menos que el gasto de Ps. 41.1 millones en el 4T17.

La pérdida neta en el 4T18 fue de Ps. 499.5 millones, que representa una disminución de Ps. 150.8 millones comparado con la pérdida de Ps. 650.4 millones en el 4T17.

Debido a la revaluación de las propiedades de la Fibra, se presenta un déficit por revaluación de Ps. 143.3 millones. Además, se reconoce el efecto de Ps. 1.8 millones por la valuación de instrumentos financieros derivados relacionados con la deuda bursátil, comparado con los Ps. 26.9 millones del 4T17.

Por lo anterior, se presenta una utilidad integral negativa por Ps. 641.1 millones en 4T18, comparada con Ps. 2,179.1 millones del 4T17, cuando se incluyó el superávit por la revaluación de las propiedades.

El FFO en el 4T18 fue de Ps. 109.1 millones que representó un decremento del 10.7% comparado con los Ps. 122.2 millones del 4T17. El margen FFO fue de 21.2% en 4T18 vs. 24.8% del mismo trimestre del año anterior.

El FFO Ajustado en el 4T18 fue de Ps. 93.7 millones que representó un decremento de 17.7%.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T18	4T17	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	109.1	122.2	-10.7%
(-) Capex de mantenimiento	15.4	8.3	
FFO Ajustado	93.7	113.9	-17.7%
FFO por CBFi	0.2101	0.2794	-24.8%
FFO Ajustado por CBFi	0.1805	0.2604	-30.7%

*Cálculos por CBFi en base a 519,421,425 títulos para 4T18 y 437,373,359 títulos para 4T17.

Distribución a Tenedores

El 26 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 4T18 por Ps. 93.7 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.1805 por CBFi basada en los 519,421,425 CBFIs en circulación al cierre del 4T18, 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 2018.

El monto de la distribución autorizada para 4T18 está basado en el monto exacto generado de FFO Ajustado. Fibra Inn tiene un total de 592,811,458 CBFIs emitidos, después de haber cancelado 5,444,958 CBFIs en noviembre de 2018, y tiene 528,811,458 CBFIs en circulación.

El monto para distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 30 de marzo de 2019, derivado de las operaciones de recompra de CBFIs posterior a la



presentación de este reporte trimestral hasta la fecha ex derecho del pago de distribución. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	4T18		4T17	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.1805	93.7	0.2515	110.0
Total	0.1805	93.7	0.2515	110.0

*Cálculos por CBFi en base a 519,421,425 títulos para 4T18 y 437,373,359 títulos para 4T17.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 9,390,033 CBFIs al 31 de diciembre de 2018, después de haber cancelado 5,444,958 CBFIs. Después del cierre del 4T18 se han adquirido 399,642 CBFIs adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un saldo neto total de 9,789,675 CBFIs recomprados.

	Posición de CBFIs			
	Al 31 de diciembre de 2018		Al 30 de septiembre de 2018	
	CBFIs	%	CBFIs	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	10.8%	64,000,000	10.7%
Fondo de Recompra	9,390,033	1.6%	12,352,581	2.1%
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	11.4%	75,079,170	12.5%
Público Inversionista	451,727,270	85.4%	446,824,665	74.7%
Total en Circulación	528,811,458	100.0%	534,256,416	89.3%
Total con Derecho a Distribución	519,421,425	87.6%	521,903,835	87.2%
Total Emitidas y Suscritas	592,811,458		598,256,416	100.0%

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 2018 dicha reserva sumaba Ps. 14.7 millones contra Ps. 11.7 millones al 30 de septiembre de 2018. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 12.5 millones durante el 4T18, de los cuales Ps. 6.2 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2018 Fibra Inn tenía Ps. 658.1 millones de efectivo, que incluye una parte de los recursos provenientes de la suscripción de capital.



El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 42.9 millones al cierre de diciembre de 2018, comparado con los Ps. 25.5 millones al cierre del trimestre anterior. Este incremento se debe al IVA pagado por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle.

La cuenta de clientes registra Ps. 75.5 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 17.5 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. 93.0 millones. Se presenta un pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 79.6 millones referente a los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que por contrato se pagan semestralmente.

Al 31 de diciembre de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,961.2 millones que corresponden al saldo neto de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18.

Al cierre del 4T18 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 66.7% a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 33.3% a tasa variable cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 5.6% más un spread de 1.10%.

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 8.49%.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,450.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% *loan-to-value* establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 y FINN18 al 31 de diciembre de 2018 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 31 de diciembre de 2018
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	25.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	3.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.8
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	364.0%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 25.2% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2018. 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 2018 fue de 3.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.



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

Indices de Deuda (CNBV)	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	Al 31 de diciembre de 2018
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	11,889.6
Índice de Endeudamiento	25.2%
<i>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</i>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	658.1
Iva por Recuperar	42.9
Utilidad Operativa	815.0
Líneas de Crédito	300.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,816.1</i>
Amortización de Intereses	405.7
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	106.5
Gastos de Desarrollo	85.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>597.2</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	3 veces

Eventos Relevantes del 4T18

1. Compra de un Terreno en Playa del Carmen y Actualización de los Proyectos de la Fábrica de Hoteles

El 11 de octubre de 2018, Fibra Inn informó sobre la participación del 29.4% en la inversión de un terreno comprado con un fondo basado en Nueva York por un monto total de US\$17.0 millones en la modalidad de *landbank*, el cual ya cuenta con los permisos municipales y las licencias de construcción. Se planea la construcción de un hotel *lifestyle* a pie de playa con una marca reconocida a nivel internacional. Se dio una actualización de los demás proyectos de la Fábrica:

- JW Marriott Monterrey Valle.- Fibra Inn recibió la huella y ha iniciado la construcción del hotel sobre 4 pisos de estacionamiento y 2 pisos de locales comerciales. Se espera la apertura en 2020.
- The Westin Monterrey.- Este proyecto llave en mano sigue su curso y se espera la entrega para el 2T19.
- Marriott Monterrey Aeropuerto.- Se está trabajando en el proyecto de construcción para obtener la autorización de la marca. Se espera la apertura para mediados de 2020.
- Secrets Silversands Riviera Cancún.- Se venció la opción de compra que Fibra Inn tenía firmada para la compra de este hotel. El vendedor deberá resolver sus temas



legales pendientes para que pueda existir alguna acción relacionada a esta propiedad .

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 4T18

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

El 10 de enero de 2019 se formalizó la compra del hotel Westin Monterrey Valle, la cual estaba sujeta a una condición suspensiva referente a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia, misma que al día de hoy está autorizada. Por lo que, la compra de este hotel es una operación en firme, en los próximos días se incorporará una de las CKDs (Certificados de Capital de Desarrollo) más grandes del país.

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

El 26 de febrero de 2019, Fibra Inn formalizó la adhesión de una de las CKDs más grandes del país al fideicomiso creado para la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle, la cual se encuentra en marcha y en el tiempo planeado. Lo anterior, de acuerdo con la visión estratégica de negocio anunciada durante el 2T18, en la cual se fundamenta el crecimiento futuro de Fibra Inn y conforme al acuerdo de participación firmado en forma conjunta con dicha CKD. Esta adhesión se formalizó con la aportación de Ps. 247.1 millones, que se relaciona a la parte proporcional de capital erogado al cierre de diciembre del 2018 para este proyecto. Dichas aportaciones de capital serán en partes iguales hasta Ps. 408 millones cada uno y hasta Ps. 544 millones se financiarán con deuda; lo que representa una estructura de 60% de capital y 40% de deuda para llegar a un valor total aproximado de Ps. 1,360 millones. Este acuerdo generará ingresos para Fibra Inn por los respectivos honorarios de estructuración, desarrollo y administración que se reflejarán a partir del siguiente trimestre de 2019.



Portafolio de Hoteles al 4T18

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición
Hoteles de Servicio Limitado					
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102	
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150	
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126	
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143	
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108	
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Edo. Mex	129	
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113	
8	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186	
9	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105	
10	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104	
				1,266	
Hoteles de Servicio Selecto					
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223	
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227	
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145	
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178	
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190	
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180	
8	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	268	
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198	
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199	
11	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	127	
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182	
13	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142	
14	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180	
15	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152	
16	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180	
17	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Quintana Roo	196	
18	Wyndham Garden*	Monterrey	Nuevo León	85	
19	AC Hotels by Marriott *	Guadalajara	Jalisco	180	
				3,383	
Hoteles de Servicio Completo					
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90	
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198	
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150	
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155	
5	Marriott	Puebla	Puebla	296	
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214	
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203	
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115	
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	88	
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219	
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua	196	
				2,019	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada					
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117	
				117	
Terreno					
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		
				6,785	0
Portafolio total al 31 de diciembre de 2018				6,785	



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 90.8 millones, cifra 13.6% superior a la registrada en el 4T17.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Combinado con Fideicomiso F/1765								
	4T18	%	4T17	%	2018		2017	
(Ps. millones)								
Ingresos	90.8	100%	79.9	100%	339.0	100%	330.2	100%
Costo de Ventas	52.1	57%	45.2	57%	194.9	57%	191.8	58%
Utilidad Bruta	38.7	43%	34.7	43%	144.1	43%	138.4	42%
Gastos de Operación	5.1	6%	6.2	8%	17.1	5%	19.7	6%
NOI	33.6	37%	28.5	36%	127.1	37%	118.7	36%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	25.4	28%	21.5	27%	94.8	28%	85.9	26%
Otros Gastos Indirectos	3.7	4%	3.4	4%	13.4	4%	12.3	4%
EBITDA	4.5	5%	3.7	4%	18.8	6%	20.6	6%
Más: Otros Gastos no Operativos	0.0	0%	-	0%	-	0%	-	0%
EBITDA Ajustado	4.5	5%	3.7	4%	18.8	6%	20.6	6%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	4T18	4T17	%
Número de hoteles *	42	42	
Ingresos por hospedaje	485.8	466.9	4.1%
Ocupación	61.3%	62.1%	-0.8 pp
Tarifa	1,280.3	1,216.9	5.2%
RevPar	784.4	755.3	3.9%

* En el 4T18 se consideran 42 hoteles por la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán y en el 4T17 se consideran también 42 hoteles por el cierre temporal del hotel Casa Grande Ciudad Juárez que se convirtió a Holiday Inn.

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	4T18	4T17	Variación
Ingresos por hospedaje	479.1	461.7	3.8%
Ocupación	62.3%	62.2%	0.1 pp
Tarifa	1,276.1	1,230.6	3.7%
RevPAR	794.4	764.8	3.9%



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

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	4T18			4T17			
Servicio Limitado	53.2%	968.1	515.5	59.7%	911.3	544.0	-5.2%
Servicio Selecto	63.5%	1,292.7	821.2	59.6%	1,255.4	748.1	9.8%
Servicio Completo	65.3%	1,413.1	922.7	67.1%	1,372.9	921.8	0.1%
Estancia Prolongada	76.8%	1,410.7	1,083.2	86.0%	1,427.1	1,226.6	-11.7%
Total	62.2%	1,276.1	794.4	62.2%	1,230.6	764.8	3.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	4T18			4T17			
Norte	58.2%	1,172.3	682.4	61.4%	1,104.2	677.4	0.7%
Noreste	70.9%	1,384.4	981.1	66.5%	1,328.6	884.2	11.0%
Centro y Sur	53.9%	1,192.6	643.2	57.8%	1,144.4	661.2	-2.7%
Oeste	71.4%	1,332.7	951.1	65.3%	1,386.9	906.2	5.0%
Total	62.2%	1,276.1	794.4	62.2%	1,230.6	764.8	3.9%

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
	4T18			4T17			
IHG Intercontinental Hotels Group	70.3%	1,338.3	941.2	70.9%	1,295.6	918.8	2.4%
Wyndham Hotel Group	53.4%	1,024.8	547.6	55.8%	969.4	541.0	1.2%
Hilton Worldwide	64.2%	1,177.2	756.1	61.1%	1,140.3	696.4	8.6%
Marriott International	54.0%	1,588.6	857.1	50.0%	1,571.4	785.7	9.1%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	68.1%	1,475.8	1,004.8	67.1%	1,517.9	1,018.9	-1.4%
Marcas Locales	57.1%	1,161.9	663.0	61.8%	1,085.4	670.6	-1.1%
Total	62.2%	1,276.1	794.4	62.2%	1,230.6	764.8	3.9%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1504	22%	17%
Noreste	11	1953	29%	39%
Centro y Sur	14	2414	36%	28%
Oeste	6	914	13%	16%
TOTAL	42	6785	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	10	1266	19%	10%
Servicio Selecto	18	3383	50%	53%
Servicio Completo	13	2019	30%	35%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	42	6785	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6480	96%	94%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	42	6785	100%	100%

Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017
(Miles de pesos)

	Al 31 de Diciembre de 2018	%	31 de diciembre de 2017	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectos	658,124	5.5	507,986	4.4
Cientes y otras cuentas por cobrar	75,557	0.6	135,354	1.2
Pagos anticipados	17,542	0.1	17,692	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,599	0.1	12,280	0.1
Impuesto al valor agregado por pagar	42,940	0.4	31,992	0.3
Impuestos por recuperar y otros	6,921	0.1	4,702	0.0
Total del activo circulante	811,683	6.8	710,006	6.1
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo	9,894,541	83.2	10,560,347	90.8
Activos intangibles y otros activos	66,627	0.6	68,976	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	112,248	0.9	120,581	1.0
Anticipos para compra de propiedades	980,898	8.3	126,888	1.1
Impuestos a la utilidad, diferidos	2,551	0.0	2,551	0.0
Instrumentos financieros derivados	21,035	0.2	38,385	0.3
Total del activo no circulante	11,077,900	93.2	10,917,728	93.9
Total de activo	11,889,583	100	11,627,734	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	93,016	2.9	69,238	2.3
Acreedores diversos	8,724	0.3	8,169	0.3
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	0.1	2,066	0.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	24,844	0.8	21,143	0.7
Pasivo por obligaciones de deuda	79,575	2.4	6,059	0.2
Anticipos de clientes	4,986	0.2	14,540	0.5
Impuestos por pagar	40,148	1.2	12,585	0.4
Total del pasivo circulante	253,360	7.8	133,800	4.5
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificación	2,961,216	91.1	2,844,696	94.8
Cuentas por pagar a partes relacionadas	30,355	0.9	17,769	0.6
Compensación a ejecutivos basados	6,922	0.2	3,472	0.1
Beneficios a los empleados	283	0.0	283	0.0
Total del pasivo no circulante	2,998,776	92.2	2,866,220	95.5
Total de pasivo	3,252,136	100	3,000,020	100
PATRIMONIO DE				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,415,569	74.3	5,886,250	68.2
Participación No controladora	225,617	2.6	0	-
Superávit por revaluación de patrimonio	2,659,260	30.8	2,802,541	32.5
Reserva por efecto de valuación	8,601	0.1	37,405	0.4
Reserva para recompra de CBFIs	146,724	1.7	214,596	2.5
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	103,865	1.2	77,663	0.9
Resultados acumulados	-922,189	-10.7	-390,741	-4.5
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,637,447	100.0	8,627,714	100.0
Total de pasivo y patrimonio	11,889,583	100	11,627,734	100



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 2018 y 2017 y el acumulado del año al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	4T18	%	4T17	%	Var. Ps.	Var. %	2018	%	2017	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	485,847	94.6	469,178	95.3	16,669	3.6	1,953,519	95.0	1,861,318	95.3	92,201	5.0
Arrendamiento de inmue	27,980	5.4	22,916	4.7	5,065	22.1	103,238	5.0	91,212	4.7	12,026	13.2
Total de ingresos	513,828	100.0	492,094	100.0	21,734	4.4	2,056,757	100.0	1,952,530	100.0	104,227	5.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	140,216	27.3	132,820	27.0	7,396	5.6	532,586	25.9	501,271	25.7	31,315	6.2
Administración	84,313	16.4	79,807	16.2	4,506	5.6	342,821	16.7	360,283	18.5	-17,462	-4.8
Mantenimiento	21,035	4.1	19,615	4.0	1,419	7.2	83,434	4.1	79,194	4.1	4,240	5.4
Energéticos	36,062	7.0	27,878	5.7	8,183	29.4	132,557	6.4	117,682	6.0	14,875	12.6
Regalías	33,463	6.5	31,367	6.4	2,096	6.7	135,104	6.6	121,494	6.2	13,610	11.2
Ventas	26,977	5.3	23,216	4.7	3,761	16.2	102,772	5.0	102,071	5.2	701	0.7
Prediales	3,673	0.7	3,341	0.7	331	9.9	13,794	0.7	13,619	0.7	174	1.3
Seguros	1,675	0.3	1,461	0.3	214	14.7	6,244	0.3	5,939	0.3	304	5.1
Total de costos y gastos	347,414	67.6	319,505	64.9	27,909	8.7	1,349,311	65.6	1,301,554	66.7	47,758	3.7
NOI Hotelero	166,414	32.4	172,588	35.1	-6,175	-3.6	707,445	34.4	650,976	33.3	56,469	8.7
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fábrica de hoteles	19,562	-	0	-	19,562		19,562	-	0	-	19,562	
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	21,145	108%	0	0%	21,145		27,558	141%	0	0%	27,558	
NOI otros Negocios	-1,583	-0.1	0	0.0	-1,583		-7,996	-0.4	0	0.0	-7,996	
NOI Total	164,831	30.9	172,588	35.1	-7,758	-4.5	699,449	33.7	650,976	33.3	48,473	7.4
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de a	24,788	4.8	18,483	3.8	6,305	34.1	95,190	4.6	84,845	4.3	10,345	12.2
Gastos de adquisición y c	13,595	2.6	13,312	2.7	284	2.1	43,979	2.1	24,945	1.3	19,035	76.3
Gastos de mantenimiento	6,211	1.2	6,419	1.3	-208	-3.2	23,469	1.1	14,084	0.7	9,385	66.6
Otros	-1,378	-0.3	-9,206	-1.9	7,828	-85.0	-4,060	-0.2	-12,656	-0.6	8,597	-67.9
Total de gastos indirecto	43,216	8.4	29,008	5.9	14,207	49.0	158,578	7.7	111,217	5.7	47,359	42.6
EBITDA	121,615	23.7	143,581	29.2	-21,966	-15.3	540,870	26.3	539,759	27.6	1,112	0.2
Más: Gastos de adquisici	19,806	3.9	19,731	4.0	76	0.4	67,448	3.3	39,028	2.0	28,420	72.8
EBITDA Ajustado	141,421	27.5	163,311	33.2	-21,890	-13.4	608,320	29.6	578,787	29.6	29,532	5.1
Estimación de deterioro i	-8,041	-1.6	12,989	2.6	-21,030	-161.9	-24,969	-1.2	0	-	-24,969	
Compensación AAP Term	10,489	2.0	64,747	13.2	-54,259	-83.8	41,954	2.0	93,780	4.8	0	-55.3
Deterioro de propiedadde:	522,764	101.7	584,532				522,764		584,532			
Depreciación de activo fj	63,672	12.4	90,585	18.4	-26,913	-29.7	317,879	15.5	279,479	14.3	38,400	13.7
EBIT (Utilidad de Operación)	-467,269	-90.9	-609,272	-123.8	142,003	-23.3	-316,758	-15.4	-425,781	-21.8	109,022	-25.6
Ingresos por intereses	21,318	4.1	13,282	2.7	8,036	60.5	73,130	3.6	51,319	2.6	21,811	42.5
Gastos por intereses	58,202	11.3	54,262	11.0	3,940	7.3	265,082	12.9	210,273	10.8	54,809	26.1
Efecto por valuación de i	2,767	0.5	-357	-0.1	3,125	-874.1	-11,454	-0.6	0	-	-11,454	
Perdida (ganancia) por fl	-7,378	-1.4	471	0.1	-7,849	-1,667.9	-4,542	-0.2	6,092	0.3	-10,634	-174.6
Utilidad neta	-499,542	-97.2	-650,366	-132.2	150,823	-23.2	-492,713	-24.0	-592,083	-30.3	99,369	-16.8
Partidas de utilidad integral:												
Reserva por efecto de ve	1,761	0.3	26,904	5.5	-25,143	-93.5	-28,804	-1.4	8,164	0.4	-36,968	-452.8
Superávit por revaluaciór	-143,281	-27.9	2,802,541	569.5	-2,945,822	-105.1	-143,281	-7.0	2,802,541	143.5	-2,945,822	-105.1
Utilidad integral	-641,062	-124.8	2,179,079	442.8	-2,820,142	-129.4	-664,798	-32.3	2,218,621	113.6	-2,883,421	-130.0
FFO	109,148	21.2	122,218	24.8	-13,070	-10.7	432,364	21.0	413,741	21.2	18,623	4.5



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 2018 y 2017 y el acumulado del año al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
 (Miles de pesos)

	4T18	%	4T17	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2018	%	Acumulado 2017	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	485,847	94.6	469,178	95.3	16,669	3.6	1,953,519	95.0	1,861,318	95.3	92,201	5.0
Arendamiento de inmuebles	27,980	5.4	22,916	4.7	5,065	22.1	103,238	5.0	91,212	4.7	12,026	13.2
Fábrica de hoteles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	513,828	100.0	492,094	100.0	21,734	4.4	2,056,757	100.0	1,952,530	100.0	104,227	5.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	140,216	27.3	132,820	27.0	7,396	5.6	532,586	25.9	501,271	25.7	31,315	6.2
Administración	84,313	16.4	79,807	16.2	4,506	5.6	342,821	16.7	360,283	18.5	-17,462	-4.8
Mantenimiento	21,035	4.1	19,615	4.0	1,419	7.2	83,434	4.1	79,194	4.1	4,240	5.4
Energéticos	36,062	7.0	27,878	5.7	8,183	29.4	132,557	6.4	117,682	6.0	14,875	12.6
Regalías	33,463	6.5	31,367	6.4	2,096	6.7	135,104	6.6	121,494	6.2	13,610	11.2
Ventas	26,977	5.3	23,216	4.7	3,761	16.2	102,772	5.0	102,071	5.2	701	0.7
Fábrica de hoteles	1,583	0.3	0	0.0	1,583		7,996	0.4	0	0.0	7,996	
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	343,648	66.9	314,703	64.0	28,945	9.2	1,337,270	65.0	1,281,997	65.7	55,274	4.3
Margen bruto	170,179	33.1	177,390	36.0	-7,213	-4.1	719,487	35.0	670,534	34.3	48,953	7.3
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,673	0.7	3,341	0.7	331	9.9	13,794	0.7	13,619	0.7	174	1.3
Seguros	1,675	0.3	1,461	0.3	214	14.7	6,244	0.3	5,939	0.3	303	5.1
Gastos corporativos de administración	24,788	4.8	18,483	3.8	6,305	34.1	95,190	4.6	84,845	4.3	10,345	12.2
Gastos de adquisición y organización	13,595	2.6	13,312	2.7	282	2.1	43,979	2.1	24,945	1.3	19,035	76.3
Otros	-1,378	-0.3	-9,206	-1.9	7,826	-85.0	-4,060	-0.2	-12,656	-0.6	8,597	-67.9
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	7,748	0.4	-7,748	-100.0
Gastos de mantenimiento extraordinarios	6,211	1.2	6,419	1.3	-208	-3.2	23,469	1.1	14,084	0.7	9,385	66.6
Estimación de deterioro de activos financieros	-8,041	-1.6	12,989	2.6	-21,030	-161.9	-24,969	-1.2	0	0.0	-24,969	
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	10,489	2.0	64,747	13.2	-54,259	-83.8	41,954	2.0	93,780	4.8	-51,826	-55.3
Deterioro de propiedades	522,764	101.7	584,532	118.8	-61,769	-10.6	522,764	25.4	584,532	29.9	-61,769	-10.6
Depreciación de activo fijo	63,672	12.4	90,585	18.4	-26,913	-29.7	317,879	15.5	279,479	14.3	38,400	13.7
Total de otros costos y gastos	637,448	124.1	786,662	159.9	-149,214	-19.0	1,036,244	50.4	1,096,315	56.1	-60,071	-5.5
Utilidad de Operación	-467,269	-90.9	-609,272	-123.8	142,003	-23.3	-316,757	-15.4	-425,782	-21.8	109,024	-25.6
Ingresos por intereses	21,318	4.1	13,282	2.7	8,036	60.5	73,130	3.6	51,319	2.6	21,811	42.5
Gastos por intereses	58,202	11.3	54,262	11.0	3,940	7.3	265,082	12.9	210,273	10.8	54,809	26.1
Efecto por valuación de instrumentos financieros	2,767	0.5	-357	-0.1	3,125	-874.1	-11,454	-0.6	0	0.0	-11,454	
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-7,378	-1.4	471	0.1	-7,849	-1,667.9	-4,542	-0.2	6,092	0.3	-10,634	-174.6
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	1,256	0.1	-1,256	-100.0
Utilidad (Pérdida) neta	-499,542	-97.2	-650,366	-132.2	150,823	-23.2	-492,713	-24.0	-592,083	-30.3	99,370	-16.8
Partidas de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,761	0.3	26,904	5.5	-25,143	-93.5	-28,804	-1.4	8,164	0.4	-36,968	-452.8
Superávit por revaluación de propiedades	-143,281	-27.9	2,802,541	569.5	-2,945,822	-105.1	-143,281	-7.0	2,802,541	143.5	-2,945,822	-105.1
Utilidad (Pérdida) integral	-641,062	-124.8	2,179,079	442.8	-2,820,141	-129.4	-664,798	-32.3	2,218,622	113.6	-2,883,421	-130.0



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados
Del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Participación No Controladora</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Al 31 de diciembre de 2016	6,327,290	0	0	0	0	29,241	446,342	6,802,873
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-441,040							-441,040
Reserva para compra de acciones			3,278	245,000			-245,000	3,278
Recompra de CBFÍ's			-1,626	-30,404				-32,030
Reserva para pago con CBFÍ's			76,011					76,011
Utilidad integral					2,802,541	8,164	-592,083	2,218,622
Al 31 Diciembre de 2017	5,886,250	0	77,663	214,596	2,802,541	37,405	-390,741	8,627,714
Al 31 de diciembre de 2017	5,886,250		77,663	214,596	2,802,541	37,405	-390,741	8,627,714
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-423,121							-423,121
Gastos relacionados a la subscripción de la Emisión de capital	-29,306							-29,306
Emision de capital	1,046,029							1,046,029
Cancelación de CBFÍ's	-64,283						64,283	0
Aportaciones de nuevos socios		225,617						225,617
Cancelacion de fondo de recompra				-176,950			176,950	0
Reserva para la recompra de CBFÍ's				250,000			-250,000	0
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio			2,156					2,156
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio			-5,322					-5,322
Recompra de CBFÍ's				-140,922				-140,922
Reserva para pago con CBFÍ's			29,368					29,368
Efectos iniciales en la adopción de IFRS9							-29,968	-29,968
Utilidad integral					-143,281	-28,804	-492,713	-664,798
Al 31 de Diciembre de 2018	6,415,569	225,617	103,865	146,724	2,659,260	8,601	-922,189	8,637,447

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 2018 y 2017
 (Miles de pesos)

	2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	-492,713	-590,827
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	317,879	249,188
Deterioro de terrenos y edificios	522,764	584,532
Estimación de cuentas de cobro dudoso	-24,969	0
Perdida contable por bajas de activo fijo	30,791	30,289
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	-11,454	0
Reserva para pago de compensación de salida AAP	41,954	93,780
Intereses de deuda	265,082	218,345
Intereses ganados	-73,130	-51,349
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	7,748
	576,204	541,706
Clientes y otras cuentas por cobrar	57,578	16,624
Partes relacionadas	-36,573	-91,760
Pagos anticipados	150	-937
Impuestos por recuperar	-10,948	278,395
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,365	-6,591
Impuestos por pagar	27,564	2,460
Beneficios a empleados	0	-12
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	641,340	739,885
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-407,915	-413,634
Anticipo para compra de propiedades	-854,010	-22,614
Adquisición de activos intangibles	2,349	-13,917
Ingresos por venta de activo fijo	86,826	2,228
Intereses ganados	73,130	51,349
Préstamo otorgado a partes relacionadas	8,333	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-1,091,287	-396,588
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos	200,000	0
Liquidación de préstamos bancarios	-200,000	0
Gastos relacionados con la emisión de capital	-29,306	0
Emisión de capital	1,046,029	
Recompra de CBFIs	-144,088	-33,028
Distribuciones a tenedores de certificados	-423,121	-441,040
Amortización de la Emisión de deuda	116,520	0
Intereses relacionados a emisión de deuda	-191,565	-210,319
Aportación de nuevos socios	225,617	0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	600,086	-684,387
Flujo neto de efectivo del periodo	150,139	-341,090
Efectivo al inicio del periodo	507,986	849,077
Efectivo al final del periodo	658,124	507,986