



Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2018

Monterrey, México, 26 de abril 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 primer trimestre para el periodo terminado el 31 de marzo de 2018 (1T18). 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 1T18:

- 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. 500.9 millones, de los cuales 95.6% son por hospedaje y 4.4% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 4.3% vs el 1T17.
- **NOI Hotelero**¹: Ps. 180.2 millones; un incremento de 3.3% comparado con los Ps. 174.4 millones del 1T17; el margen NOI Hotelero fue 36.0%.
- **EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 154.4 millones, un incremento de 0.3% comparado con los Ps. 154.1 millones del 1T17.
- **FFO**³: Ps. 117.7 millones; un incremento de 5.1% comparado con los Ps. 112.0 millones del 1T17; el margen FFO fue de 23.5%.
- **Distribución a tenedores**⁴: Ps. 109.1 millones entre 436,203,575 CBFIs en circulación. La distribución por CBFi será de Ps. 0.2500 que representa un 8.4% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Ventas Mismas Tiendas del 1T18 de 41 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 469.1 millones; crecimiento de 3.9% vs. el 1T17.
- **Ocupación:** 63.7% que representa un incremento de 3.3 puntos porcentuales (pp) y la tarifa diaria promedio de Ps. 1,245.4 con un decremento de 1.4%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 793.6, un crecimiento de 3.9%.

Ventas Totales del 1T18 de los 42 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 478.9 millones; crecimiento de 4.5% vs. 1T17.
- **Ocupación:** 63.2%; un incremento de 3.3 pp vs. 1T17.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,247.1; una disminución de 0.6%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 788.7, un incremento de 4.9% vs. el 1T17.

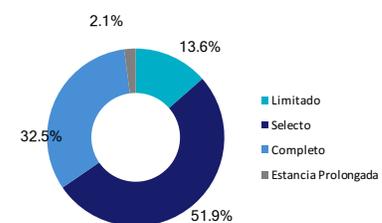


- ¹ A partir del 1T17 se desglosa un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles. Adicionalmente, se reportará un NOI Total de la Fibra.
- 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 436,203,572 CBFIs en circulación al cierre del 1T18 y el rendimiento en base a un precio de Ps. 12.14 por CBFi al 30 de marzo de 2018.

Resultados del Primer Trimestre de 2018

La mezcla de ventas al cierre del 1T18 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T18	%	1T17	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	67.9	13.6%	66.6	13.9%
Servicio Selecto	259.9	51.9%	229.1	47.7%
Servicio Completo	162.7	32.5%	172.2	35.8%
Estancia Prolongada	10.5	2.1%	12.5	2.6%
Total	500.9	100.0%	480.4	100.0%



Cifras Relevantes					
	1T18	%	1T17	%	Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	478.9	95.6%	458.2	95.4%	4.5%
Ingresos por arrendamiento	22.0	4.4%	22.2	4.6%	-1.0%
Ingresos de la Fibra	500.9	100.0%	480.4	100.0%	4.3%
NOI Hotelero	180.2	36.0%	174.4	36.3%	3.3%
EBITDA Ajustado	154.5	30.9%	154.1	32.1%	0.3%
EBITDA por Cuarto	22,900.6		22,954.0		-0.2%
FFO	117.7	23.5%	112.0	23.3%	5.1%
Distribución y Dividend Yield					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	12.14		11.05		9.9%
Distribución	109.1		110.0		-0.9%
Distribución por CBFi	0.2500		0.25		0.0%
CBFIs en circulación	436.2		440.0		-0.9%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.4%		9.2%		-0.8 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	42		43		-1
Hotel en remodelación *	1		-		1
Desarrollos	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del período	44		44		0
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%		100%		0
Presencia (estados)	15		15		0
Cuartos en operación	6,748		6,713		35
Cuartos en construcción			222		-222
Cuartos en conversión de marca	145				145
Cuartos en ampliación	51				51
Cuartos en remodelación			180		-180
Total de cuartos	6,944		7,115		-171



* 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 1T18 fueron de Ps. 500.9 millones y mostraron un crecimiento del 4.3% comparado con el 1T17. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 478.9 millones ó 95.6% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 4.5% vs. el 1T17. Este crecimiento se compone de:
 - i. Un 3.9% de incremento en los ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas que muestra el efecto de Semana Santa cuando estacionalmente bajan los viajeros de negocio y que este año se calendarizó en marzo (1T) cuando el año pasado fue en abril (2T). Excluyendo este efecto, el incremento hubiera sido de 6.0% para el 1T18; y
 - ii. Un 0.6% de crecimiento orgánico de este trimestre, que refleja el impacto de 0.6% en la tarifa promedio diaria, debido a la apreciación del peso frente al dólar, por un promedio de 7.8% durante el trimestre.
- Ps. 22.0 millones o 4.4% 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 y que presentaron una disminución de 1.0% comparados con los Ps. 22.2 millones del 1T17.

Durante el 1T18, el total de gastos de operación fue de Ps. 320.7 millones equivalente a 64.0% de los ingresos totales y presentan un incremento de 30 puntos base (pb) comparados con el 63.7% del 1T17, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 60 pb, que representó el 25.3% de los ingresos totales, registrando Ps. 126.9 millones que se debió al 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 Semana Santa 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 40 pb en las regalías, que representaron el 6.6% de los ingresos totales, registrando Ps. 33.2 millones, ya que se renovaron contratos de franquicia con las marcas internacionales.

Lo anterior compensado con:

- Los gastos de operación que se mantuvieron constantes como porcentaje de los ingresos comparados con el 1T17. Estos fueron: gastos de administración en 16.8%, los gastos de mantenimiento en 4.0%; y los seguros en 0.3%.
- Un decremento de 50 pb en los energéticos, que representaron el 5.2% de los ingresos totales que corresponde ahorros de energía eléctrica y gas.
- Un decremento de 10 pb en publicidad y promoción, que representa un 5.3% de los ingresos totales ó Ps. 26.4 millones, 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.

- Un decremento de 10 pb en el impuesto predial registrando 0.6% de los ingresos totales, ya que en el 1T17 se regularizó el predial de dos propiedades.

A partir del 1T18, se reporta un NOI Hotelero, que corresponde a la operación de las propiedades y un NOI de otros negocios, donde se registrarán los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.

Por tanto, el Ingreso Neto Operativo (NOI Hotelero) durante el 1T18 alcanzó Ps. 180.2 millones, el cual representa un incremento de 3.3% comparado con los Ps. 174.4 millones del 1T17. El margen NOI fue de 36.0%, lo que representa un decremento de 30 pb comparado con el 36.3% alcanzado durante el 1T17.

Referente a la Fábrica de Hoteles, durante el 1T18 todavía no se registran ingresos por los honorarios de estructuración, desarrollo y administración de activos que cobrará Fibra Inn por los proyectos de desarrollo externo. Sin embargo, se presentan gastos de Ps. 3.6 millones que corresponden a la nómina del equipo dedicado a la Fábrica de Hoteles y que anteriormente estaba incluida dentro de los proyectos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 1T18 fue de Ps. 176.6 millones, que representa un incremento de 1.3% vs. los Ps. 174.4 millones del 1T17. El margen NOI Total fue de 35.3% vs. el 36.3% del 1T17.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 30.5 millones para el 1T18, que representaron un incremento de 22.8% vs. los Ps. 24.8 millones del 1T17. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 6.1% y presentaron un incremento de 90 pp vs los 5.2% registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un incremento de 80 pb en los gastos de adquisición y organización, que representaron 1.3% de los ingresos totales, debido a que se registraron: (i) los pagos de licencias de funcionamiento y obras de algunas propiedades; (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.
- Los gastos de mantenimiento extraordinario a los hoteles que representaron el 0.4% y que se mantuvieron constantes comparados con el 1T17.
- Un decremento de 40 pb en otros gastos debido a que: (i) el año pasado el SAT hizo una devolución de IVA; y (ii) en 1T18 se registran los ingresos de activo fijo por las bajas de mobiliario cuando se hace una remodelación de hoteles.
- Una disminución de 20 pb en los gastos corporativos de administración que representaron el 4.7% de los ingresos totales que muestra una eficiencia en gastos de nómina en trimestres comparables, ambos bajo un esquema internamente administrado.

Se registra un EBITDA de Ps. 146.1 millones en el 1T18, que representa una disminución de 2.3% comparado con Ps. 149.5 millones del 1T17. El margen de EBITDA fue de 29.2%, 190 bp por debajo del 31.1% del 1T17.



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. 154.4 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un incremento de 0.3% comparado con los Ps. 154.1 millones del 1T17. El margen del EBITDA Ajustado fue de 30.9%, el cual muestra un decremento de 1.2 pp comparado con el margen de 32.1% del 1T17.

Durante el período se registra:

- Una estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 4.3 millones ó 0.9% de los ingresos que corresponde a la reserva de cuentas incobrables;
- Una depreciación de activo fijo por Ps. 82.5 millones, que representa el 16.5% de los ingresos totales y que se incrementó 28.4% vs. Ps. 64.3 millones del 1T17 debido al incremento de la base de activos de las obras que se han capitalizado. 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) fue de Ps. 59.3 millones, que representa un decremento de 30.5% o Ps. 26.0 millones menos que el 1T17 cuando se registraron Ps. 85.2 millones. El margen fue equivalente a 11.8% vs. el 17.7% del 1T17.

Fibra Inn tuvo mayores ingresos por intereses totalizando Ps. 12.6 millones, que representan Ps. 1.5 millones más comparado con los Ps. 11.0 millones del 1T17. 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 1T18 fue menor al del año anterior. Adicionalmente se tuvieron mayores ingresos por los derivados de tasa de interés, ya que se realizó una cancelación parcial de dichas coberturas. Esto es, de los derivados contratados, el 52% (Ps. 990 millones) dejó de cubrir el saldo de la deuda bursátil a partir del mes de febrero, una vez que se concretó exitosamente la emisión FINN18 a tasa fija. El 48% restante (Ps. 900 millones) seguirá cubriendo los Ps. 1,000 millones remanentes de la emisión FINN15. Derivado de esta modificación en la composición de la deuda, se reconoció en resultados como efecto por valuación de instrumentos financieros, el valor de mercado de los derivados que ya no se requieren para cubrir deuda a tasa variable al 31 de marzo de 2018, por Ps. 19.8 millones.

Los gastos por intereses fueron Ps. 68.1 millones en este 1T18, comparados con los gastos de Ps. 50.1 millones del 1T17. Estos intereses corresponden a la deuda bursátil que al cierre del 31 de marzo de 2018 tuvo un saldo de Ps. 2,955.0 millones, neto de gastos amortizables e incluyen un cargo no monetario por Ps. 9.9 millones, correspondiente a los gastos no amortizados de la primera emisión de deuda FINN15 por Ps. 1,875.4 millones, los cuales se deben llevar a resultados en virtud de que se recompró dicha parte de la emisión.



Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 1.5 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 36.8 millones en el 1T18, Ps. 5.3 millones menos que el gasto de Ps. 42.1 millones en el 1T17, que resulta favorable considerando una deuda bursátil cubierta con la contratación de derivados, en un contexto de incremento en las tasas de interés.

La utilidad neta en el 1T18 fue de Ps. 22.5 millones, que representa una disminución de Ps. 21.0 millones comparado con los Ps. 43.1 millones en el 1T17. El margen neto fue de 4.5% en el 1T18, vs el 9.0% del 1T17.

Se registra una disminución de la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados por Ps. 32.7 millones, que es Ps. 22.2 millones mayor que Ps. 10.5 millones registrados en el 1T17. Esto se debe a lo explicado anteriormente, respecto a la cancelación parcial de cobertura de tasas por la emisión FINN18 a tasa fija.

Por lo anterior, se presenta una utilidad integral negativa por Ps. 10.2 millones en este 1T18.

El FFO en el 1T18 fue de Ps. 117.7 millones que representó un incremento del 5.1% ó Ps. 5.7 millones comparado con los Ps. 112.0 millones del 1T17. El margen FFO fue de 23.5% en 1T18 vs. 23.3% del mismo trimestre del año anterior.

Conciliación del FFO y AFFO			
	1T18	1T17	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	117.7	109.9	7.1%
(-) Capex de mantenimiento	15.0	14.4	
FFO Ajustado	102.7	95.5	7.6%
FFO por CBFi	0.2699	0.2497	8.1%
FFO Ajustado por CBFi	0.2355	0.2170	8.5%

*Cálculos por CBFi en base a 436,203,575 títulos para 1T18 y 440,019,542 títulos para 1T17.

Distribución a Tenedores

El 24 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 1T18 por un total de Ps. 109.1 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2500 por CBFi basada en los 436,203,575 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018. La distribución será pagada a más tardar el 31 de mayo de 2018.

Distribución a Tenedores				
	1T18		1T17	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2500	109.1	0.2500	110.0
Total	0.2500	109.1	0.2500	110.0



* Los montos de distribución por CBFi se calcularon en base a 436,203,575 títulos para 1T18 y 440,019,542 títulos para 1T17.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 3,815,967 CBFis al 31 de marzo de 2018. Después del cierre del trimestre se adquirieron 1,328,991 CBFis adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 5,144,958 CBFis recomprados.

Posición de CBFis		
Al 31 de marzo de 2018		
	CBFis	%
CBFis en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	3,815,967	0.8%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	
Público Inversionista	361,124,405	
Total en Circulación	436,203,575	86.5%
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 24 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó una distribución base de Ps. 0.25 por CBFi para el 1T18. El objetivo de la Administración es continuar con 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:

- 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.
- 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 marzo de 2018 dicha reserva sumaba Ps. 24.4 millones contra Ps. 22.4 millones al 31 de diciembre de 2017. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 13.0 millones durante el 1T18, de los cuales Ps. 1.9 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de marzo de 2018 Fibra Inn tenía Ps. 446.8 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de marzo de 2018 fue de Ps. 12.4 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 137.5 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 31.9 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 89.6 millones.

El 15 de febrero de 2018 Fibra Inn anunció que, con el propósito de mejorar su perfil financiero, 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.

Los Ps. 124.7 millones excedentes se utilizaron 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.



Por tanto, al 31 de marzo de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,955.0 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, después de haber emitido CBFs de FINN18 y de haber realizado la oferta pública de Adquisición de FINN15.

Al cierre del Primer Trimestre de 2018 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 8.43%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.43%, para un total de 9.61% considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.17%.

Al 31 de marzo del 2018, 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 y FINN18 al 31 de marzo de 2018 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 31 de marzo de 2018
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	25.8%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	2.1
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	334%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 25.8% de endeudamiento al 31 de marzo 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 marzo de 2018 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.



Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de marzo de 2018
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	11,646.9
Índice de Endeudamiento	25.8%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	446.8
Iva por Recuperar	12.4
Utilidad Operativa	752.0
Líneas de Crédito	177.0
Sub-Total Numerador	1,388.2
Amortización de Intereses	432.6
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	93.0
Gastos de Desarrollo	151.1
Sub-Total Denominador	676.7
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.1 veces

Eventos Relevantes del 1T18

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:

- 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.
- 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 que reduce el porcentaje de mayoría calificada mínima del 89% al 75% de votos favorables para tomar acuerdos en Asamblea de Tenedores. Con esto la Compañía procura eliminar el riesgo de no lograr ciertos acuerdos estratégicos, aun contando con una mayoría calificada.



Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 1T18

1. Asamblea Ordinaria de Tenedores

El día de hoy se llevó a cabo la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs en donde se aprobaron los temas propios sobre el Informe de los Comités de Gobierno Corporativo de la Fibra. Además, se informó sobre el nombramiento y ratificación de los miembros patrimoniales e independientes del Comité Técnico; así como los miembros que representan a los Tenedores que ostentan más del 10% de los CBFIs en circulación. *Para más detalle al respecto, favor de referirse al comunicado de prensa sobre las Resoluciones de dicha Asamblea.*



Portafolio de Hoteles al 1T18

	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	Cullacán	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
19	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Jalisco	180		Fibra Inn
				3,383		
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
				1,824	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	
				Portafolio total al 31 de marzo de 2018	6,944	



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. 22.0 millones en el 1T18, los cuales fueron 1.0% menores que en el 1T17.

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 75.9 millones, cifra 5.1% inferior a la registrada en el 1T17.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Combinado con Fideicomiso F/1765				
	1T18	%	1T17	%
(Ps. millones)				
Ingresos	75.9	100.0%	80.0	100.0%
Costo de Ventas	44.7	58.9%	46.5	58.1%
Utilidad Bruta	31.2	41.1%	33.4	41.8%
Gastos de Operación	3.6	4.7%	3.9	4.9%
NOI	27.6	36.4%	29.5	36.9%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	20.7	27.3%	20.8	25.9%
Otros Gastos Indirectos	2.8	3.6%	2.9	3.7%
EBITDA	4.2	5.5%	5.8	7.2%
Más: Otros Gastos no Operativos	0	0.0%	0	0.0%
EBITDA Ajustado	4.2	5.5%	5.8	7.2%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	1T18	1T17	%
Número de hoteles *	42	42	
Ingresos por hospedaje	478.9	458.2	4.5%
Ocupación	63.2%	59.9%	3.3 pp
Tarifa	1,247.1	1,254.7	-0.6%
RevPar	788.7	752.0	4.9%

* En el 1T18: Hotel Casa Grande Ciudad Juárez permanece cerrado desde septiembre 2017 por su conversión a Holiday Inn y su ampliación de 51 cuartos. En el 1T17: El hotel Arriva Express Guadalajara permaneció cerrado para su conversión a la marca AC Hotels by Marriott.



b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	1T18	1T17	Variación
Ingresos por hospedaje	469.2	451.4	3.9%
Ocupación	63.7%	60.4%	3.3 pp
Tarifa	1,245.4	1,263.5	-1.4%
RevPAR	793.6	763.6	3.9%

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 1T18 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 1T18 como el 1T17.
- 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; así como el hotel Arriva Express Guadalajara que permaneció cerrado en el 1T17 para su conversión a la marca AC Hotels by Marriott.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T18			1T17			
Servicio Limitado	58.5%	897.1	524.6	57.1%	901.9	514.9	1.9%
Servicio Selecto	65.6%	1,302.0	853.8	60.0%	1,303.3	781.4	9.3%
Servicio Completo	64.3%	1,378.2	885.9	62.6%	1,439.6	900.6	-1.6%
Estancia Prolongada	68.5%	1,437.6	984.6	81.6%	1,437.4	1,172.6	-16.0%
Total	63.7%	1,245.4	793.6	60.4%	1,263.5	763.7	3.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T18			1T17			
Norte	59.8%	1,205.9	720.8	61.9%	1,175.4	727.9	-1.0%
Noreste	72.7%	1,378.8	1,002.5	62.6%	1,419.5	888.6	12.8%
Noroeste	55.8%	659.8	368.1	63.8%	708.6	452.1	-18.6%
Centro y Sur	58.0%	1,117.5	647.7	55.8%	1,187.6	662.2	-2.2%
Oeste	67.6%	1,390.3	939.4	66.7%	1,342.4	896.0	4.8%
Total	63.7%	1,245.4	793.6	60.4%	1,263.5	763.7	3.9%

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.



Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
IHG Intercontinental Hotels Group	72.1%	1,327.6	956.8	67.4%	1,347.5	908.8	5.3%
Wyndham Hotel Group	61.8%	977.7	604.3	58.5%	985.0	576.6	4.8%
Hilton Worldwide	61.9%	1,183.7	732.2	56.7%	1,210.6	685.9	6.8%
Marriott International	50.9%	1,625.7	828.1	50.6%	1,736.3	878.1	-5.7%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	66.9%	1,553.7	1,040.2	68.2%	1,454.9	991.6	4.9%
Marcas Locales	54.0%	1,113.2	600.9	54.9%	1,029.6	565.7	6.2%
Total	63.7%	1,245.4	793.6	60.4%	1,263.5	763.7	3.9%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	10	1309	19%	19%
Noreste	11	1953	29%	41%
Noroeste	1	158	2%	0%
Centro y Sur	14	2414	36%	25%
Oeste	6	914	14%	14%
TOTAL	42	6748	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1424	21%	11%
Servicio Selecto	18	3203	47%	55%
Servicio Completo	12	2004	30%	32%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	42	6748	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6443	95%	96%
Camino Real	1	155	2%	2%
Grupo Presidente	1	150	2%	2%
TOTAL	42	6748	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 marzo 2018 y al 31 de diciembre de 2017
(Miles de pesos)

	31 de marzo de 2018	%	31 de diciembre de 2017	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	446,787	3.8	507,986	4.4
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	137,469	1.2	135,354	1.2
Pagos anticipados	31,900	0.3	17,692	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,368	0.1	12,280	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	12,378	0.1	31,992	0.3
Impuestos por recuperar y otros	5,055	0.0	4,702	0.0
Total del activo circulante	642,957	5.5	710,006	6.1
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,605,914	91.1	10,560,347	90.8
Activos intangibles y otros activos	66,057	0.6	68,976	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	118,902	1.0	120,581	1.0
Anticipos para compra de propiedades	185,027	1.6	126,888	1.1
Impuestos a la utilidad, diferidos	2,551	0.0	2,551	0.0
Instrumentos financieros derivados	25,485	0.2	38,385	0.3
Total del activo no circulante	11,003,936	94.5	10,917,728	93.9
Total de activo	11,646,893	100	11,627,734	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	89,604	2.8	69,238	2.3
Acreedores diversos	9,649	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	29,808	0.9	21,143	0.7
Pasivo por obligaciones de deuda	21,071	0.7	6,059	0.2
Anticipos de clientes	13,433	0.4	14,540	0.5
Impuestos por pagar	9,918	0.3	12,585	0.4
Total del pasivo circulante	175,549	5.6	133,800	4.5
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,954,971	93.7	2,844,696	94.8
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,769	0.6	17,769	0.6
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	3,472	0.1	3,472	0.1
Beneficios a los empleados	283	0.0	283	0.0
Total del pasivo no circulante	2,976,495	94.4	2,866,220	95.5
Total de pasivo	3,152,044	100	3,000,020	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	5,776,245	68.0	5,886,250	68.2
Superávit por revaluación de propiedades	2,802,541	33.0	2,802,541	32.5
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,733	0.1	37,405	0.4
Reserva para recompra de CBFIs	201,131	2.4	214,596	2.5
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	78,469	0.9	77,663	0.9
Resultados acumulados	-368,270	-4.3	-390,741	-4.5
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,494,849	100.0	8,627,714	100.0
Total de pasivo y patrimonio	11,646,893	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 enero al 31 de marzo de 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	1T18	%	1T17	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	478,900	95.6	458,239	95.4	20,661	4.5
Arrendamiento de inmuebles	21,998	4.4	22,209	4.6	-211 -	1.0
Total de ingresos	500,898	100.0	480,448	100.0	20,450	4.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	126,941	25.3	118,756	24.7	8,185	6.9
Administración	83,930	16.8	80,653	16.8	3,276	4.1
Mantenimiento	19,807	4.0	18,990	4.0	817	4.3
Energéticos	26,111	5.2	27,342	5.7	-1,231 -	4.5
Regalías	33,172	6.6	29,717	6.2	3,455	11.6
Publicidad y promoción	26,360	5.3	25,778	5.4	582	2.3
Prediales	2,958	0.6	3,348	0.7	-391 -	11.7
Seguros	1,439	0.3	1,503	0.3	-65 -	4.3
Total de costos y gastos por servi	320,718	64.0	306,087	63.7	14,631	4.8
NOI Hotelero	180,180	36.0	174,361	36.3	5,820	3.3
OTROS NEGOCIOS:						
INGRESOS:						
Fabrica de hoteles	0	-	0	-	0	
COSTOS:						
Fabrica de hoteles	3,602	0%	0	0%	3,602	
NOI otros negocios	-3,602	0.0	0	0.0	-3,602	
NOI Total	176,578	35.3	174,361	36.3	2,218	1.3
Otros costos y gastos:						
Gastos corporativos de administr	23,547	4.7	23,409	4.9	137	0.6
Gastos de adquisición y organizac	6,506	1.3	2,446	0.5	4,060	166.0
Gastos de mantenimiento extraor	1,933	0.4	2,111	0.4	-178 -	8.4
Otros	-1,502 -	0.3	-3,138 -	0.7	1,637 -	52.1
Total de gastos indirectos	30,484	6.1	24,828	5.2	5,655	22.8
EBITDA	146,094	29.2	149,533	31.1	-3,439	-2.3
Más: Gastos de adquisición y org	6,506	1.3	2,446	0.5	4,060	166.0
EBITDA Ajustado	154,533	30.9	154,090	32.1	443	0.3
Estimación de deterioro de activo	4,280	0.9	0	-	4,280	
Depreciación de activo fijo	82,542	16.5	64,299	13.4	18,243	28.4
EBIT (Utilidad de	59,272	11.8	85,234	17.7	-25,962	-30.5
Ingresos por intereses	12,558	2.5	11,035	2.3	1,522	13.8
Gastos por intereses	67,651	13.5	50,580	10.5	17,071	33.8
Efecto por valuacion de instrumen	19,773	3.9	216	0.0	19,557	9,054.0
Perdida por fluctuación cambiaria	1,480	0.3	2,766	0.6	-1,286 -	46.5
Utilidad neta	22,471	4.5	43,139	9.0	-20,668	-47.9
Partidas de utilidad integral:						
Reserva por efecto de valuación c	-32,672 -	6.5	-10,511 -	2.2	-22,161	210.8
Utilidad integral	-10,201	-2.0	32,628	6.8	-42,829	-131.3
FFO	117,732	23.5	111,995	23.3	5,738	5.1



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 enero al 31 de marzo de 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	1T18	%	1T17	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	478,900	95.6	458,239	95.4	20,661	4.5
Arrendamiento de inmuebles	21,998	4.4	22,209	4.6	-211	-1.0
Fabrica de hoteles	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	500,898	100.0	480,448	100.0	20,450	4.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	126,941	25.3	118,756	24.7	8,185	6.9
Administración	83,930	16.8	80,653	16.8	3,276	4.1
Mantenimiento	19,807	4.0	18,990	4.0	817	4.3
Energéticos	26,111	5.2	27,342	5.7	-1,231	-4.5
Regalías	33,172	6.6	29,717	6.2	3,455	11.6
Publicidad y promoción	26,360	5.3	25,778	5.4	582	2.3
Fabrica de hoteles	3,602	0.7	0	0.0	3,602	
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	319,923	63.9	301,236	62.7	18,687	6.2
Margen bruto	180,975	36.1	179,212	37.3	1,761	1.0
Otros costos y gastos:						
Prediales	2,958	0.6	3,348	0.7	-391	-11.7
Seguros	1,439	0.3	1,503	0.3	-65	-4.3
Gastos corporativos de administración	23,547	4.7	23,409	4.9	137	0.6
Gastos de adquisición y organización	6,506	1.3	2,446	0.5	4,058	166.0
Otros	-1,502	-0.3	-3,138	-0.7	1,635	-52.1
Gastos de mantenimiento extraordinarios	1,933	0.4	2,111	0.4	-178	-8.4
Estimación de deterioro de activos financieros	4,280	0.9	0	0.0	4,280	
Depreciación de activo fijo	82,542	16.5	64,299	13.4	18,243	28.4
Total de otros costos y gastos	121,703	24.3	93,978	19.6	27,724	29.5
Utilidad de Operación	59,272	11.8	85,234	17.7	-25,962	-30.5
Ingresos por intereses	12,558	2.5	11,035	2.3	1,522	13.8
Gastos por intereses	67,651	13.5	50,580	10.5	17,071	33.8
Efecto por valuación de instrumentos financieros	19,773	3.9	216	0.0	19,557	9,054.0
Perdida por fluctuación cambiaria	1,480	0.3	2,766	0.6	-1,286	-46.5
Utilidad neta	22,471	4.5	43,139	9.0	-20,668	-47.9
Partidas de utilidad integral:						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-32,672	-6.5	-10,511	-2.2	-22,161	210.8
Utilidad integral	-10,201	-2.0	32,628	6.8	-42,828	-131.3



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 marzo del 2017 y 2018
(Miles de pesos)

Miles de Pesos

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Al 31 de diciembre de 2016	6,327,290	0	0	0	29,241	446,342	6,802,873
Reembolso a tenedores de CBFIs	-111,045						-111,045
Utilidad integral					-10,511	43,139	32,628
Al 31 de marzo del 2017	6,216,245	0	0	0	18,730	489,481	6,724,456
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 CBFIs	-110,005						-110,005
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		930					930
Recompra de CBFIs para pago basado en instrumentos de patrimonio		-124					-124
Recompra de CBFIs			-13,465				-13,465
Utilidad integral					-32,672	22,471	-10,201
Al 31 de marzo del 2018	5,776,245	78,469	201,131	2,802,541	4,733	-368,270	8,494,849

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 marzo de 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	22,471	43,139
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	82,542	64,299
Cuentas incobrables	4,280	600
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	-19,773	216
Intereses de deuda	67,651	50,580
Intereses ganados	-12,558	-11,251
	144,613	147,583
Clientes y otras cuentas por cobrar	-6,748	-18,683
Partes relacionadas	11,578	747
Pagos anticipados	-14,208	-18,059
Impuestos por recuperar	19,614	88,885
Proveedores y otras cuentas por pagar	20,740	24,480
Impuestos por pagar	-2,679	-467
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	172,910	224,486
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-128,109	-137,206
Anticipo para compra de propiedades	-58,139	0
Adquisición de activos intangibles	2,919	-1,507
Intereses ganados	12,558	11,251
Préstamo otorgado a partes relacionadas	1,679	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-169,092	-127,462
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Recompra de CBFIs	-	-
Distribuciones a tenedores de certificados	-	111,045
Emisión de deuda	110,275	10,648
Intereses relacionados a emisión de deuda	-	53,859
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-65,017	-154,256
Flujo neto de efectivo del periodo	-61,199	-57,232
Efectivo al inicio del periodo	507,986	849,077
Efectivo al final del periodo	446,787	791,845