



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2018

Monterrey, México, 25 de julio 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 con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del segundo trimestre para el periodo terminado al 30 de junio de 2018 (2T18). 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 2T18:

- 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 142 están en conversión de marca y 54 en ampliación. Fibra Inn tiene inversión en 3 propiedades, bajo el modelo externo de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 633 cuartos.
- **Ingresos:** Ps. 521.7 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 5.7% vs el 2T17.
- **NOI Hotelero**¹: Ps. 186.0 millones; un incremento de 3.7% comparado con los Ps. 179.3 millones del 2T17; el margen NOI Hotelero fue 35.6%.
- **EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 159.8 millones, un incremento de 1.8% comparado con los Ps. 157.0 millones del 2T17.
- **FFO**³: Ps. 101.2 millones; un decremento de 12.9% comparado con los Ps. 116.2 millones del 2T17; el margen FFO fue de 19.4%.
- **Distribución a tenedores**⁴: Ps. 110.0 millones entre 429,705,974 CBFIs en circulación al cierre del 2T18. Excluyendo los CBFIs emitidos de la suscripción, la distribución por CBFi sería de Ps. 0.2560 que representa un 8.4% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Ventas Mismas Tiendas del 2T18 de 41 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 483.6 millones; crecimiento de 4.1% vs. el 2T17.
- **Ocupación:** 65.6% que representa un incremento de 1.6 puntos porcentuales (pp) y la tarifa diaria promedio de Ps. 1,233.1 con un incremento de 1.6%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 809.2, un crecimiento de 4.1%.

Ventas Totales del 2T18 de los 42 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 494.9 millones; crecimiento de 4.8% vs. 2T17.
- **Ocupación:** 65.5%; un incremento de 1.4 pp vs. 2T17.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,231.3; un incremento de 2.1%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 806.1, un incremento de 4.3% vs. el 2T17.

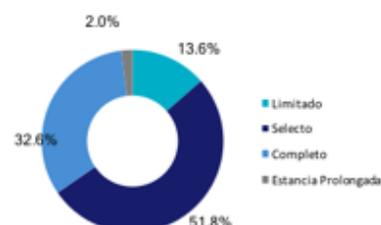


- ¹ Se desglosa un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo 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.
- ³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
- ⁴ Cálculo en base a 429,705,974 CBFIs en circulación al cierre del 2T18 y el rendimiento en base a un precio de Ps. 12.28 por CBFI al 30 de junio de 2018.

Resultados del Segundo Trimestre de 2018

La mezcla de ventas al cierre del 2T18 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				
	2T18	%	2T17	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	70.8	13.6%	70.3	14.2%
Servicio Selecto	270.5	51.8%	233.1	47.2%
Servicio Completo	170.1	32.6%	177.4	35.9%
Estancia Prolongada	10.3	2.0%	13.0	2.6%
Total	521.7	100.0%	493.7	100.0%



Cifras Relevantes				
	2T18		2T17	Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)				
Ingresos por hospedaje	494.9	94.9%	472.2	95.6%
Ingresos por arrendamiento	26.8	5.1%	21.5	4.4%
Ingresos de la Fibra	521.7	100.0%	493.7	100.0%
NOI Hotelero	186.0	35.6%	179.3	36.3%
EBITDA Ajustado	159.8	30.6%	157.0	31.8%
EBITDA por Cuarto	23,678.4		23,383.1	1.3%
FFO	101.2	19.4%	116.2	23.5%
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFI al Cierre	12.28		12.16	1.0%
Distribución	110.0		110.0	0.0%
Distribución por CBFI	0.2560		0.2500	2.4%
CBFIs en circulación	429.7		440.0	-2.3%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.5%		8.2%	0.2 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 periodo	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	142			142
Cuartos en ampliación	54			54
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 54 cuartos.



Los ingresos totales en el 2T18 fueron de Ps. 521.7 millones y mostraron un crecimiento del 5.7% comparado con el 2T17. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 494.9 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades en operación, que equivalen a un crecimiento de 4.8% vs. el 2T17. Este crecimiento se compone de:
 - i. Un 4.1% de incremento en los ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas que muestra el efecto del inicio de las vacaciones de verano cuando estacionalmente bajan los viajeros de negocio y además incluye un efecto menor del mundial de futbol en Rusia.
 - ii. Un 0.7% de crecimiento orgánico de este trimestre.
- Ps. 26.8 millones o 5.1% 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 un incremento de 24.5% comparados con los Ps. 21.5 millones del 2T17.

Durante el 2T18, el total de gastos de operación fue de Ps. 335.8 millones equivalente a 64.4% de los ingresos totales y presentan un incremento de 70 puntos base (pb) comparados con el 63.7% del 2T17, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 80 pb, que representó el 25.3% de los ingresos totales, registrando Ps.132.1 millones que se debió a un mayor gasto en desayunos incluidos a los huéspedes y las comisiones pagadas a las agencias de viaje para generar mayor demanda del huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad del inicio de las vacaciones de verano por la baja en la afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales.
- Un aumento de 50 pb en las regalías, que representaron el 6.7% de los ingresos totales, registrando Ps. 34.9 millones, ya que se actualizaron los contratos de franquicia.
- Un aumento de 50 pb en administración, que representaron el 16.5% de los ingresos totales, registrando Ps. 86.1 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 representaron el 4.2% de los ingresos totales, registrando Ps. 21.7 millones.

Lo anterior compensado con:

- Un decremento de 70 pb en publicidad y promoción, que representa un 4.9% de los ingresos totales o Ps. 25.5 millones, ya que hubo un menor gasto para las campañas en medios de internet para promocionar los hoteles.
- Un decremento de 40 pb en los energéticos, que representaron el 5.9% de los ingresos totales. En términos nominales este gasto se mantiene constante, pero se muestra un decremento en términos porcentuales por un mayor ingreso.
- El impuesto predial y los seguros se mantuvieron constantes registrando 0.7% y 0.3% de los ingresos totales, respectivamente.



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 2T18 alcanzó Ps. 186.0 millones, el cual representa un incremento de 3.7% comparado con los Ps. 179.3 millones del 2T17. El margen NOI fue de 35.6%, lo que representa un decremento de 70 pb comparado con el 36.3% alcanzado durante el 2T17.

Referente a la Fábrica de Hoteles, durante el 2T18 aún no se registran ingresos por los honorarios de estructuración, desarrollo y administración de activos que cobrará Fibra Inn por los proyectos de desarrollo externo, mismos que se esperan para el segundo semestre del año. Sin embargo, se presentan gastos de Ps. 5.7 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 2T18 fue de Ps. 180.2 millones, que representa un incremento de 0.5% vs. los Ps. 179.3 millones del 2T17. El margen NOI Total fue de 34.5% vs. el 36.3% del 2T17.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 35.4 millones para el 2T18, que representaron un incremento de 80 bps como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 6.8% vs el 6.0% registrado el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un incremento de 100 pb en los gastos de adquisición y organización, que representaron 1.8% de los ingresos totales, debido a que se registraron: (i) los pagos de licencias de funcionamiento y obras de algunas propiedades; y (ii) los gastos y nuevos módulos contratados a los sistemas del SAP.
- Un incremento de 40 pb en los gastos de mantenimiento extraordinario a las propiedades que representaron el 1.1% derivado de algunos gastos de equipamiento menor que no cumplen las características para clasificarse como activo.
- Un incremento de 60 pb en otros ingresos debido al reembolso en efectivo que hizo la cadena hotelera internacional Wyndham por la conversión del hotel Best Western Valle Real.
- Los gastos corporativos de administración que se mantuvieron constantes y representaron el 4.7% de los ingresos totales.

Se registra un EBITDA de Ps. 144.8 millones en el 2T18, que representa una disminución de 3.1% comparado con Ps. 149.5 millones del 2T17. El margen de EBITDA fue de 27.8%, 250 bp por debajo del 30.3% del 2T17.

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. 159.8 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un incremento de 1.8% comparado con los Ps. 156.9 millones del 2T17. El margen del EBITDA Ajustado fue de 30.6%, el cual muestra un decremento de 120 bp comparado con el margen de 31.8% del 2T17.

Durante el período se registra:

- Una depreciación de activo fijo por Ps. 81.7 millones, que representa el 15.7% de los ingresos totales y que se incrementó 31.4% vs. Ps. 62.2 millones del 2T17 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.
- Una provisión de Ps.26.2 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 5.0% de los ingresos totales y que disminuyó 44.2% vs. Ps. 46.9 millones del 2T17.
- Una cancelación por la provisión realizada de activos financieros por Ps. 10.8 millones ó 2.1% de los ingresos, que disminuyó en Ps. 30.7 millones 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.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 47.7 millones, que representa un incremento de 133.3% o Ps. 27.3 millones más que el 2T17 cuando se registraron Ps. 20.5 millones. El margen fue equivalente a 9.1% vs. el 4.1% del 2T17.

- Fibra Inn tuvo un ligero incremento en ingresos por intereses totalizando Ps. 14.1 millones, que representan 2.6% más comparado con los Ps. 13.8 millones del 2T17.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 73.3 millones en este 2T18, comparados con los gastos de Ps. 53.1 millones del 2T17. Estos intereses corresponden a la deuda bursátil que al cierre del 30 de junio de 2018 tuvo un saldo de Ps. 2,957.0 millones y por la disposición de Ps. 200 millones de una nueva línea de crédito revolvente con Actinver.
- Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 1.6 millones.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 58.6 millones en el 2T18, Ps. 17.8 millones más que el gasto de Ps. 40.8 millones en el 2T17.

La pérdida neta en el 2T18 fue de Ps. 10.9 millones, que representa una disminución de Ps. 9.5 millones comparado con la pérdida de Ps. 20.4 millones en el 2T17. El margen neto fue de 2.1% en el 2T18, vs el 4.1% del 2T17, ambos negativos.

Se registra un efecto por la reserva de valuación de instrumentos financieros por Ps. 1.1 millones.

Por lo anterior, se presenta una utilidad integral negativa por Ps. 6.3 millones en este 2T18.



El FFO en el 2T18 fue de Ps. 101.2 millones que representó un decremento del 12.9% comparado con los Ps. 116.2 millones del 2T17. El margen FFO fue de 19.4% en 2T18 vs. 23.5% del mismo trimestre del año anterior.

Conciliación del FFO y AFFO			
	2T18	2T17	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	101.2	112.4	-10.0%
(-) Capex de mantenimiento	15.7	11.1	
FFO Ajustado	85.5	101.3	-15.6%
FFO por CBFi	0.2355	0.2555	-7.8%
FFO Ajustado por CBFi	0.1991	0.2302	-13.5%

*Cálculos por CBFi en base a 429,705,974 títulos para 2T18 y 440,019,542 títulos para 2T17.

Distribución a Tenedores

El 24 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T18 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2560 por CBFi basada en los 429,705,974 CBFIs en circulación al cierre del 2T18, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2018.

El 25 de julio se concluyó la suscripción de capital donde se emitieron un total de 94,236,874 CBFIs. Por lo que, a la fecha de presentación de este reporte, existen 523,075,633 certificados en circulación y un total de 598,256,416 CBFIs emitidos.

Adicionalmente, el monto a distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 31 de agosto de 2018, derivado de la operación de recompra de CBFIs posterior a la presentación de este reporte trimestral hasta la fecha ex derecho del pago de distribución.

Distribución a Tenedores				
	2T18		2T17	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2560	110.0	0.2500	110.0
Total	0.2560	110.0	0.2500	110.0

* Los montos de distribución por CBFi se calcularon en base a 429,705,974 títulos para 2T18 y 440,019,542 títulos para 2T17.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 10,313,568 CBFIs al 30 de junio de 2018. Después del cierre del segundo trimestre se adquirieron 867,215 CBFIs adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 11,180,783 CBFIs recomprados.



	Posición de CBFIs			
	Al 30 de junio de 2018		Al 25 de julio de 2018 (incluye la suscripción de capital)	
	CBFIs	%	CBFIs	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	12.7%	64,000,000	10.7%
Fondo de Recompra	10,313,568	2.0%	11,180,783	1.9%
Fidelcomiso de Fundadores	75,079,170	17.5%	75,079,170	14.4%
Público Inversionista	354,626,804	82.5%	447,996,463	85.6%
Total en Circulación	429,705,974	85.3%	523,075,633	87.4%
Total Emitidas	504,019,542	100.0%	598,256,416	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 julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó una distribución de Ps. 110.0 millones para el 2T18.

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.
- 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 30 de junio de 2018 dicha reserva sumaba Ps. 24.6 millones contra Ps. 24.4 millones al 31 de marzo de 2018. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 15.5 millones durante el 2T18, de los cuales Ps. 5.8 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2018 Fibra Inn tenía Ps. 492.9 millones de efectivo. Se ha recuperado, casi en su totalidad, el saldo de impuesto al valor agregado; por lo que al cierre de junio de 2018 fue de Ps. 0.5 millones.

La cuenta de clientes registra Ps. 109.0 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 28.1 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas.

La cuenta de proveedores suma Ps. 98.2 millones y se registran Ps. 199.1 millones de deuda bancaria referente a la disposición de una línea de crédito revolvente con Actinver.

Al 30 de junio de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,957.0 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18.

Al cierre del 2T18 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 8.48%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.45%.

Al 30 de junio del 2018, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,050.0 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 30 de junio de 2018 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 30 de junio de 2018
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	27.3%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	335%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%



Fibra Inn presenta 27.3% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2018 fue de 2.4 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 30 de junio de 2018
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	200.0
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	11,723.1
Índice de Endeudamiento	27.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(Igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	492.9
Iva por Recuperar	0.5
Utilidad Operativa	767.0
Líneas de Crédito	300.0
Sub-Total Numerador	1,560.4
Amortización de Intereses	461.4
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	93.0
Gastos de Desarrollo	101.1
Sub-Total Denominador	655.5
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.4 veces

Eventos Relevantes del 2T18

1. Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores

El 26 de abril 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.*

2. Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores

El 11 de mayo se llevó a cabo una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs en donde se aprobó el establecimiento de un programa de colocación de capital hasta por 900 millones de CBFIs, sin exceder Ps. 10,000 millones. Los recursos se utilizarían para adquisiciones de activos, capital de trabajo, inversiones y gastos de



mantenimiento, pago o refinanciamiento de pasivos. En esa misma fecha, se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria en donde se aprobaron los ajustes estatutarios pendientes al contrato del Fideicomiso aprobados en Asamblea anterior de fecha 18 de febrero de 2018; así como el canje del título depositado en el Indeval. *Para más detalle al respecto, favor de referirse al comunicado de prensa sobre las Resoluciones de dichas Asambleas.*

3. Asamblea Extraordinaria de Tenedores

El 14 de junio se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs en donde se aprobó: (i) la modificación para que el Comité Técnico esté integrado por mayoría de miembros independientes; por lo cual quedó integrado por cinco miembros independientes, dos representantes del Fideicomiso de Fundadores, por el Director General en funciones y, en su caso por representantes de los Tenedores que ejerzan su derecho de nombrar a un miembro por la tenencia del 10% o más de los CBFIs en circulación; (ii) la pérdida de derechos de exclusividad y de preferencia para adquirir activos por parte del Fideicomiso de Fundadores, en caso de que la Fibra realice la desinversión de propiedades.

4. Afore Invercap retira a su miembro representante en el Comité Técnico

El 22 de junio de 2018, Fibra Inn recibió la notificación por parte de Afore Invercap para revocar el nombramiento de Santiago Pinson Correa y de su suplente Antonio de Jesús Sibaja Luna, como representantes de Afore Invercap en el Comité Técnico de Fibra Inn. Sin embargo, en sesión del 24 de Julio de 2018, se aprobó la integración de Santiago Pinson Correa como miembro del Comité Financiero y así completar el quórum establecido de 5 miembros, de los cuales 3 deben ser independientes.

Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 2T18

1. Fibra Inn Consolida su Liderazgo en Gobierno Corporativo

El 3 de julio se publicó la visión estratégica de Fibra Inn en cuanto al tema de gobierno corporativo y realizó una recopilación de las acciones tomadas desde la oferta pública inicial.

2. Suscripción para Tenedores Actuales de FINN 13

El 4 de julio de 2018 se publicó un Aviso de Suscripción de capital exclusivo para los tenedores de Fibra Inn a un precio de Ps. 11.10 por CBFI, equivalente a un descuento del 9.87%. La primera ronda se llevó a cabo del 4 al 19 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs. Los tenedores que suscribieron al 100% en esta primera ronda pudieron participar en una segunda ronda, la cual se llevó a cabo del 20 al 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 30,989,229 CBFIs. En total, durante esta suscripción se suscribieron un total de 94,236,874 CBFIs, que representaron recursos por Ps. 1,046.0 millones. *Para más detalle al respecto, favor de referirse a los Avisos Informativos sobre dicha Suscripción de Capital.*

3. Fibra Inn anunció su incursión en hoteles de playa y la firma de una opción de compra para la adquisición del hotel Secrets Silversands Riviera Cancún

El 9 de julio Fibra Inn anunció su intención en participar en el segmento de hoteles de playa y expuso las razones de negocio sobre esta nueva división de propiedades.



Asimismo, informó sobre la firma de una opción de compra para esta propiedad dentro del esquema de inversión externa a Fibra Inn; esto es, la Fábrica de Hoteles.

4. Fibra Inn firmó un Acuerdo Vinculante para la Venta del Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán

El 19 de julio de 2018 anunció la firma de este acuerdo vinculante para la desinversión en esta propiedad por Ps. 85.0 millones, el cual era parte de un portafolio de hoteles que en conjunto ha tenido un cap rate superior al 9.5% en los últimos doce meses. Lo anterior, como parte del plan de reciclaje de propiedades no estratégicas de la Compañía. El monto derivado de la venta se destinará para invertir en proyectos con mayor rentabilidad.



Portafolio de Hoteles al 2T18

	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	Culiacán	Sinaloa	158	
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129	
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113	
9	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186	
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105	
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104	
				1,424	
Hoteles de Servicio Selecto					
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223	
2	Hampton Inn by Hilton	Saltito	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	Saltito	Coahuila	180	
8	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268	
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198	
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199	
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127	
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182	
13	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142	
14	Courtyard by Marriott	Saltito	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	89	
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219	
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua		196
				1,824	196
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada					
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117	
				117	
Terreno					
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		
				6,748	196
Portafolio total al 30 de junio de 2018				6,944	

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

(**) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca



Información de la Arrendataria

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

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 26.8 millones en el 2T18, los cuales fueron 24.5% mayores que en el 2T17.

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 158.0 millones, cifra 2.5% inferior a la registrada en el 2T17.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Combinado con Fideicomiso F/1765				
	2T18	%	2T17	%
(Ps. millones)				
Ingresos	158.0	100%	162.1	100%
Costo de Ventas	91.8	58%	96.1	59%
Utilidad Bruta	66.1	42%	65.9	41%
Gastos de Operación	7.3	5%	7.9	5%
NOI	58.8	37%	58.0	36%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	45.2	29%	41.2	25%
Otros Gastos Indirectos	6.0	4%	5.9	4%
EBITDA	7.6	5%	11.1	7%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0%	-	0%
EBITDA Ajustado	7.6	5%	11.1	7%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T18	2T17	%
Número de hoteles *	42	42	
Ingresos por hospedaje	494.9	472.2	4.8%
Ocupación	65.5%	64.1%	1.4 pp
Tarifa	1,231.3	1,206.0	2.1%
RevPar	806.1	773.0	4.3%

* En el 2T18: Hotel Casa Grande Ciudad Juárez permanece cerrado desde septiembre 2017 por su conversión a Holiday Inn y su ampliación de 54 cuartos. Se espera que esta propiedad reanude operación a partir del 3T18. En el 2T17: 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)	2T18	2T17	Variación
Ingresos por hospedaje	483.6	464.3	4.1%
Ocupación	65.6%	64.0%	1.6 pp
Tarifa	1,233.1	1,213.9	1.6%
RevPAR	809.2	777.0	4.1%

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 2T18 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2T18 como el 2T17.
- 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 54 cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn. Se espera que este hotel reanude operaciones a partir del 3T18. Asimismo, el hotel Arriva Express Guadalajara permaneció cerrado en el 2T17 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
	2T18			2T17			
Servicio Limitado	61.4%	879.3	540.1	61.9%	867.7	537.6	0.5%
Servicio Selecto	67.1%	1,297.1	870.4	62.9%	1,252.6	788.1	10.5%
Servicio Completo	66.2%	1,363.4	902.1	65.7%	1,395.2	917.1	-1.6%
Estancia Prolongada	67.6%	1,420.4	959.7	91.9%	1,308.7	1,202.5	-20.2%
Total	65.6%	1,233.1	809.2	64.0%	1,213.9	777.0	4.1%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T18			2T17			
Norte	64.3%	1,211.3	778.6	65.3%	1,141.9	746.1	4.4%
Noreste	76.8%	1,385.7	1,064.0	67.1%	1,364.2	915.9	16.2%
Noroeste	67.1%	611.2	410.0	62.0%	594.0	368.2	11.4%
Centro y Sur	57.0%	1,100.3	627.4	59.4%	1,143.3	678.7	-7.6%
Oeste	66.3%	1,311.6	869.5	69.0%	1,266.2	873.6	-0.5%
Total	65.6%	1,233.1	809.2	64.0%	1,213.9	777.0	4.1%



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	2T18			2T17			% RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
IHG Intercontinental Hotels Group	74.8%	1,318.8	986.2	70.2%	1,310.6	919.7	7.2%
Wyndham Hotel Group	59.0%	919.1	542.6	59.9%	912.3	546.8	-0.8%
Hilton Worldwide	66.8%	1,179.2	787.2	62.9%	1,164.8	733.1	7.4%
Marriott International	53.7%	1,679.6	902.5	57.9%	1,584.3	917.8	-1.7%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	66.5%	1,456.1	967.8	60.5%	1,385.2	837.9	15.5%
Marcas Locales	58.1%	1,069.8	621.5	59.8%	1,070.3	640.4	-2.9%
Total	65.6%	1,233.1	809.2	64.0%	1,213.9	777.0	4.1%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	10	1309	19%	20%
Noreste	11	1953	29%	45%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2414	36%	23%
Oeste	6	914	14%	12%
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. 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.



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 30 de Junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017
(Miles de pesos)

	Al 30 de Junio de 2018	%	31 de diciembre de 2017	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	492,915	4.2	507,986	4.4
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	109,048	0.9	135,354	1.2
Pagos anticipados	28,113	0.2	17,692	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,840	0.1	12,280	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	519	0.0	31,992	0.3
Impuestos por recuperar y otros	6,119	0.1	4,702	0.0
Total del activo circulante	647,554	5.5	710,006	6.1
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,653,702	90.9	10,560,347	90.8
Activos intangibles y otros activos	65,671	0.6	68,976	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	116,650	1.0	120,581	1.0
Anticipos para compra de propiedades	205,909	1.8	126,888	1.1
Impuestos a la utilidad, diferidos	2,551	0.0	2,551	0.0
Instrumentos financieros derivados	31,083	0.3	38,385	0.3
Total del activo no circulante	11,075,566	94.5	10,917,728	93.9
Total de activo	11,723,120	100	11,627,734	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	98,159	2.9	69,238	2.3
Acreedores diversos	12,323	0.4	8,169	0.3
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	0.1	2,066	0.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	31,468	0.9	21,143	0.7
Deuda Bancaria	199,084	5.8	0	-
Pasivo por obligaciones de deuda	83,032	2.4	6,059	0.2
Anticipos de clientes	15,721	0.5	14,540	0.5
Impuestos por pagar	10,862	0.3	12,585	0.4
Total del pasivo circulante	452,715	13.2	133,800	4.5
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,957,046	86.0	2,844,696	94.8
Cuentas por pagar a partes relacionadas	26,653	0.8	17,769	0.6
Impuestos a la utilidad, diferidos	0	-	0	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos d	3,472	0.1	3,472	0.1
Beneficios a los empleados	283	0.0	283	0.0
Total del pasivo no circulante	2,987,454	86.8	2,866,220	95.5
Total de pasivo	3,440,169	100	3,000,020	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	5,662,112	68.4	5,886,250	68.2
Superávit por revaluación de propiedades	2,802,541	33.8	2,802,541	32.5
Reserva por efecto de valuación de instrumentos fina	9,277	0.1	37,405	0.4
Reserva para recompra de CBFIs	195,108	2.4	214,596	2.5
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	96,073	1.2	77,663	0.9
Resultados acumulados	-482,160 -	5.8	-390,741 -	4.5
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,282,951	100.0	8,627,714	100.0
Total de pasivo y patrimonio	11,723,120	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 Abril al 30 de Junio de 2018 y 2017 y el acumulado del año al 30 de Junio del 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	2T18	%	2T17	%	Var. Ps.	Var. %	2018	%	2017	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	494,939	94.9	472,175	95.6	22,764	4.8	973,839	95.2	930,414	95.5	43,425	4.7
Arrendamiento de inmuebles	26,802	5.1	21,519	4.4	5,283	24.5	48,800	4.8	43,729	4.5	5,072	11.6
Total de ingresos	521,741	100.0	493,694	100.0	28,047	5.7	1,022,639	100.0	974,143	100.0	48,497	5.0
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	132,094	25.3	121,070	24.5	11,024	9.1	259,036	25.3	239,827	24.6	19,209	8.0
Administración	86,119	16.5	79,061	16.0	7,058	8.9	174,328	17.0	159,714	16.4	14,614	9.1
Mantenimiento	21,692	4.2	20,272	4.1	1,420	7.0	41,499	4.1	39,262	4.0	2,237	5.7
Energéticos	30,537	5.9	30,996	6.3	-459	-1.5	56,648	5.5	58,339	6.0	-1,690	-2.9
Regalías	34,886	6.7	30,395	6.2	4,491	14.8	68,058	6.7	60,112	6.2	7,947	13.2
Publicidad y promoción	25,459	4.9	27,576	5.6	-2,116	-7.7	51,819	5.1	53,354	5.5	-1,535	-2.9
Prediales	3,544	0.7	3,449	0.7	94	2.8	6,502	0.6	6,797	0.7	-296	-4.3
Seguros	1,455	0.3	1,557	0.3	-104	-6.6	2,893	0.3	3,060	0.3	-167	-5.5
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	335,786	64.4	314,376	63.7	21,410	6.8	660,784	64.6	620,464	63.7	40,320	6.5
NOI Hotelero	185,955	35.6	179,318	36.3	6,637	3.7	361,855	35.4	353,678	36.3	8,177	2.3
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
COSTOS:												
Fabrica de hoteles	5,730	0.0	0	0.0	5,730		10,423	0.0	0	0.0	10,423	
NOI otros negocios	-5,730	0.0	0	0.0	-5,730		-10,423	0.0	0	0.0	-10,423	
NOI Total	180,225	34.5	179,318	36.3	907	0.5	351,432	34.4	353,678	36.3	-2,246	-0.6
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	24,499	4.7	23,275	4.7	1,224	5.3	46,955	4.6	46,685	4.8	270	0.6
Gastos de adquisición y organización	9,138	1.8	3,742	0.8	5,395	144.2	15,644	1.5	6,189	0.6	9,455	152.8
Gastos de mantenimiento extraordinarios	5,814	1.1	3,740	0.8	2,074	55.4	7,748	0.8	5,852	0.6	1,896	32.4
Otros	-4,056	-0.8	-929	-0.2	-3,126	336.7	-5,557	-0.5	-4,066	-0.4	-1,489	36.6
Total de gastos indirectos	35,395	6.8	29,829	6.0	5,565	18.7	64,790	6.3	54,659	5.6	10,130	18.5
EBITDA	144,830	27.8	149,488	30.3	-4,659	-3.1	286,642	28.0	299,020	30.7	-12,378	-4.1
Más: Gastos de adquisición y organización	9,138	1.8	3,742	0.8	5,395	144.2	15,644	1.5	6,189	0.6	9,455	152.8
EBITDA Ajustado	159,782	30.6	156,971	31.8	2,810	1.8	310,034	30.3	311,060	31.9	-1,026	-0.3
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
Estimación de deterioro de activos financieros	-10,760	-2.1	19,965	4.0	-30,725	-153.9	-10,760	-1.1	19,965	2.0	-30,725	-153.9
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	26,160	5.0	46,890	9.5	-20,730	-44.2	26,160	2.6	46,890	4.8	0	-44.2
Depreciación de activo fijo	81,717	15.7	62,183	12.6	19,534	31.4	164,259	16.1	126,482	13.0	37,777	29.9
EBIT (Utilidad de Operación)	47,713	9.1	20,450	4.1	27,262	133.3	106,983	10.5	105,682	10.8	1,301	1.2
Gastos por intereses	73,289	14.0	53,088	10.8	20,201	38.1	121,168	11.8	103,865	10.7	17,303	16.7
Efecto por valuación de instrumentos financieros	-1,054	-0.2	151	0.0	-1,205	-796.4	-20,827	-2.0	348	0.0	-21,175	-6,082.4
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-1,611	-0.3	1,674	0.3	-3,284	-196.3	-131	0.0	4,439	0.5	-4,571	-103.0
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
Utilidad neta	-10,871	-2.1	-20,369	-4.1	9,497	-46.6	11,599	1.1	22,769	2.3	-11,171	-49.1
Partidas de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,544	0.9	-12,137	-2.5	16,681	-137.4	-28,128	-2.8	-22,648	-2.3	-5,480	24.2
Superávit por revaluación de propiedades	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
Utilidad integral	-6,327	-1.2	-32,506	-6.6	26,178	-80.5	-16,529	-1.6	121	0.0	-16,651	-13,756.7
FFO	101,198	19.4	116,152	23.5	-14,954	-12.9	214,649	21.0	228,147	23.4	-13,498	-5.9



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 Abril al 30 de Junio de 2018 y 2017 y el acumulado del año al 30 de Junio del 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	2T18	%	2T17	%	Var. Ps.	Var. %	2018	%	2017	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	494,939	94.9	472,175	95.6	22,764	4.8	973,839	95.2	930,414	95.5	43,425	4.7
Arrendamiento de inmuebles	26,802	5.1	21,519	4.4	5,283	24.5	48,800	4.8	43,729	4.5	5,072	11.6
Total de ingresos	521,741	100.0	493,694	100.0	28,047	5.7	1,022,639	100.0	974,143	100.0	48,497	5.0
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	132,094	25.3	121,070	24.5	11,024	9.1	259,036	25.3	239,827	24.6	19,209	8.0
Administración	86,119	16.5	79,061	16.0	7,058	8.9	174,328	17.0	159,714	16.4	14,614	9.1
Mantenimiento	21,692	4.2	20,272	4.1	1,420	7.0	41,499	4.1	39,262	4.0	2,237	5.7
Energéticos	30,537	5.9	30,996	6.3	-459	-1.5	56,648	5.5	58,339	6.0	-1,690	-2.9
Regalias	34,886	6.7	30,395	6.2	4,491	14.8	68,058	6.7	60,112	6.2	7,947	13.2
Publicidad y promoción	25,459	4.9	27,576	5.6	-2,116	-7.7	51,819	5.1	53,354	5.5	-1,535	-2.9
Fabrica de hoteles	5,730	1.1	0	0.0	5,730		10,423	1.0	0	0.0	10,423	
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	336,518	64.5	309,369	62.7	27,149	8.8	661,812	64.7	610,607	62.7	51,205	8.4
Margen bruto	185,223	35.5	184,325	37.3	896	0.5	360,828	35.3	363,536	37.3	-2,708	-0.7
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,544	0.7	3,449	0.7	94	2.8	6,502	0.6	6,797	0.7	-296	-4.3
Seguros	1,455	0.3	1,557	0.3	-104	-6.6	2,893	0.3	3,060	0.3	-168	-5.5
Gastos corporativos de administración	24,499	4.7	23,275	4.7	1,224	5.3	46,955	4.6	46,685	4.8	270	0.6
Gastos de adquisición y organización	9,138	1.8	3,742	0.8	5,393	144.2	15,644	1.5	6,189	0.6	9,455	152.8
Otros	-4,056	-0.8	-929	-0.2	-3,128	336.7	-5,557	-0.5	-4,066	-0.4	-1,489	36.6
Gastos de mantenimiento extraordinarios	5,814	1.1	3,740	0.8	2,074	55.4	7,748	0.8	5,852	0.6	1,896	32.4
Estimación de deterioro de activos financieros	-10,760	-2.1	19,965	4.0	-30,725	-153.9	-10,760	-1.1	19,965	2.0	-30,725	-153.9
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	26,160	5.0	46,890	9.5	-20,730	-44.2	26,160	2.6	46,890	4.8	-20,730	-44.2
Depreciación de activo fijo	81,717	15.7	62,183	12.6	19,534	31.4	164,259	16.1	126,482	13.0	37,777	29.9
Total de otros costos y gastos	137,511	26.4	163,873	33.2	-26,362	-16.1	253,844	24.8	257,853	26.5	-4,010	-1.6
Utilidad de Operación	47,713	9.1	20,451	4.1	27,261	133.3	106,984	10.5	105,682	10.8	1,302	1.2
Ingresos por intereses	14,148	2.7	13,792	2.8	356	2.6	46,479	4.5	25,044	2.6	21,435	85.6
Gastos por intereses	73,289	14.0	53,088	10.8	20,201	38.1	121,168	11.8	103,865	10.7	17,303	16.7
Efecto por valuación de instrumentos financieros	-1,054	-0.2	151	0.0	-1,205	-796.4	-20,827	-2.0	348	0.0	-21,175	-6,082.4
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-1,611	-0.3	1,674	0.3	-3,284	-196.3	-131	0.0	4,439	0.5	-4,571	-103.0
Utilidad neta	-10,871	-2.1	-20,369	-4.1	9,497	-46.6	11,599	1.1	22,769	2.3	-11,170	-49.1
Partidas de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,544	0.9	-12,137	-2.5	16,681	-137.4	-28,128	-2.8	-22,648	-2.3	-5,480	24.2
Utilidad integral	-6,327	-1.2	-32,506	-6.6	26,179	-80.5	-16,529	-1.6	120	0.0	-16,649	-13,870.4



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados
Del 1 de enero al 30 de Junio del 2018 y 2017
(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 CBFÍ's	-221,050						-221,050
Reserva para compra de acciones			245,000			-245,000	0
Reserva para pago con CBFÍ's		38,006					38,006
Utilidad integral					-22,648	22,768	120
Al 30 de Junio de 2017	6,106,240	38,006	245,000	0	6,593	224,110	6,619,949
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	-219,055						-219,055
Gastos relacionados a la subscripción de la Emisión de capital	-5,083						-5,083
Cancelación 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		2,222					2,222
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		-1,087					-1,087
Recompra de CBFÍ's			-92,538				-92,538
Reserva para pago con CBFÍ's		17,275					17,275
Efectos iniciales en la adopción de IFRS9						-29,968	-29,968
Utilidad integral					-28,128	11,599	-16,529
Al 30 de Junio del 2018	5,662,112	96,073	195,108	2,802,541	9,277	-482,160	8,282,951

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
 Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 30 de Junio de 2018 y 2017
 (Miles de pesos)

	2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	11,599	22,769
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	164,259	126,482
Estimación de cuentas de cobro dudoso	-10,760	0
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	-20,827	0
Reserva para pago de compensación de salida AAP	26,160	46,890
Intereses de deuda	121,168	103,517
Intereses ganados	-46,479	-25,040
	245,121	274,619
Clientes y otras cuentas por cobrar	22,957	3,907
Partes relacionadas	-14,395	-7,050
Pagos anticipados	-10,421	-15,664
Impuestos por recuperar	31,473	103,312
Proveedores y otras cuentas por pagar	43,140	7,681
Impuestos por pagar	-1,722	2
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	316,152	366,806
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-257,615	-223,470
Anticipo para compra de propiedades	-79,021	0
Adquisición de activos intangibles	3,305	-11,263
Intereses ganados	46,479	25,040
Préstamo otorgado a partes relacionadas	3,931	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-282,921	-209,692
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos	200,000	0
Intereses relacionados a deuda bancaria	-916	0
Gastos relacionados con la emisión de capital	-5,083	0
Recompra de CBFIs	-91,403	0
Distribuciones a tenedores de certificados	-219,055	-221,050
Amortización de la Emisión de deuda	112,350	18,723
Intereses relacionados a emisión de deuda	-44,195	-108,150
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-48,301	-310,477
Flujo neto de efectivo del periodo	-15,070	-153,363
Efectivo al inicio del periodo	507,986	849,077
Efectivo al final del periodo	492,915	695,713