



Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2018

Monterrey, México, 24 de octubre 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 tercer trimestre para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2018 (3T18). 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 3T18:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 42 hoteles en operación, representando un total de 6,786 cuartos. Fibra Inn participa en una inversión minoritaria en 4 propiedades, bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 633 cuartos.
- **Ingresos:** Ps. 520.3 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 7.0% vs el 3T17.
- **NOI Hotelero**¹: Ps. 180.3 millones; un incremento de 7.8% comparado con los Ps. 167.3 millones del 3T17; el margen NOI Hotelero fue 34.7%.
- **EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 158.1 millones, un incremento de 8.7% comparado con los Ps. 145.4 millones del 3T17.
- **FFO**³: Ps. 109.7 millones; un incremento de 5.4% comparado con los Ps. 104.1 millones del 3T17; el margen FFO fue de 21.1%.
- **Distribución a tenedores**⁴: Ps. 94.1 millones entre 521,903,835 CBFIs en circulación al cierre del 3T18, que representa un 6.6% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Ventas Mismas Tiendas del 3T18 de 42 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 490.8 millones; crecimiento de 7.9% vs. el 3T17.
- **Ocupación:** 64.2% que representa un incremento de 2.4 puntos porcentuales (pp) y la tarifa diaria promedio de Ps. 1,243.4 con un incremento de 3.9%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 798.8, un crecimiento de 7.9%.

Ventas Totales del 3T18 de los 42 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 494.1 millones; crecimiento de 7.0% vs. 3T17.
- **Ocupación:** 63.0%; un incremento de 1.1 pp vs. 3T17.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,244.4; un incremento de 4.7%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 784.2, un incremento de 6.6% vs. el 3T17.

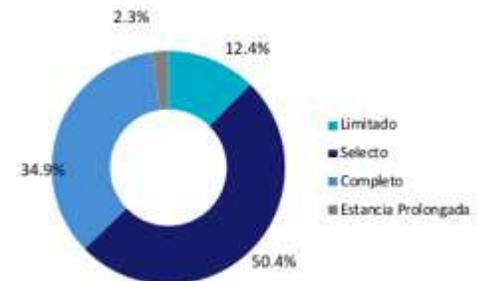


- ¹ Se desglosa un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo 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 521,903,835 CBFIs en circulación al cierre del 3T18 y el rendimiento en base a un precio de Ps. 10.88 por CBFi al 30 de septiembre de 2018.

Resultados del Tercer trimestre de 2018

La mezcla de ventas al cierre del 3T18 se compone de 42 hoteles en operación: 10 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T18	%	3T17	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	64.6	12.4%	69.5	14.3%
Servicio Selecto	262.2	50.4%	232.6	47.8%
Servicio Completo	181.8	34.9%	171.5	35.3%
Estancia Prolongada	12.0	2.3%	12.7	2.6%
Total	520.6	100.0%	486.3	100.0%



Cifras Relevantes					
	3T18		3T17		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	493.8	94.9%	461.7	94.9%	7.0%
Ingresos por arrendamiento	26.5	5.1%	24.6	5.1%	7.7%
Ingresos de la Fibra	520.3	100.0%	486.3	100.0%	7.0%
NOI Hotelero	180.3	34.7%	167.3	34.4%	7.8%
EBITDA Ajustado	158.0	30.4%	145.4	29.9%	8.7%
EBITDA por Cuarto	23,279.1		21,540.3		8.1%
FFO	109.7	21.1%	104.1	21.4%	5.4%
Distribución y Dividend Yield					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	10.88		12.11		-10.2%
Distribución	94.1		110.0		-14.5%
Distribución por CBFi	0.1802		0.2507		-28.1%
CBFIs en circulación	521.9		438.8		18.9%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	6.6%		8.2%		-1.6 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	42		42		0
Hotel en remodelación *	-		1		-1
Desarrollos	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	43		44		-1
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%		100%		0
Presencia (estados)	13		15		-2
Cuartos en operación	6,786		6,748		38
Cuartos en construcción					0
Cuartos en conversión de marca					0
Cuartos en ampliación			66		-66
Cuartos en remodelación			145		-145
Total de cuartos	6,786		6,959		-173



Los ingresos totales en el 3T18 fueron de Ps. 520.3 millones y mostraron un crecimiento del 7.0% comparado con el 3T17. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 493.8 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades en operación, que equivalen a un crecimiento de 7.0% vs. el 3T17. Este crecimiento provino principalmente de:
 - i. Un 7.9% de incremento en los ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas que refleja las acciones que se tomaron para reforzar la tarifa promedio diaria y las promociones en internet para incrementar la visibilidad de los hoteles; así como la inclusión de los ingresos del hotel Holiday Inn México Coyoacán, cuando el año pasado cerró operaciones en septiembre temporalmente, debido al sismo en el centro del país.
- Ps. 26.5 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, que presentaron un incremento de 7.7% comparados con los Ps. 24.6 millones del 3T17.

Durante el 3T18, el total de gastos de operación fue de Ps. 340.0 millones, equivalente a 65.3% de los ingresos totales y presentan un decremento de 30 puntos base (pb) comparados con el 65.6% del 3T17, lo cual es el efecto neto de:

- Un menor gasto de hospedaje en 90 pb, que representó el 25.6% de los ingresos totales, registrando Ps. 133.3 millones, el cual es un efecto aritmético por tener un mayor ingreso.
- Un decremento de 60 pb en publicidad y promoción, que representa un 4.6% de los ingresos totales o Ps. 24.0 millones, ya que hubo un menor gasto por la sinergias que se han hecho en el equipo de ventas que atiende a hoteles a nivel regional.
- Un ligero incremento de 20 pb en mantenimiento, que representaron el 4.0% de los ingresos totales, registrando Ps. 21.9 millones y que se mantiene en los mismos niveles en números absolutos.
- Un decremento de 10 pb en administración, que representó el 16.0% de los ingresos totales, registrando Ps. 83.1 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.

Lo anterior compensado con:

- Un incremento de 30 pb en las regalías, que representaron el 6.5% de los ingresos totales, registrando Ps. 33.6 millones, ya que se actualizaron los contratos de franquicia.
- Un incremento de 120 pb en los energéticos, que representaron el 7.7% de los ingresos totales, registrando Ps. 39.8 millones, ya que se refleja el incremento en precios de la electricidad principalmente.
- El impuesto predial y los seguros se mantuvieron constantes registrando 0.7% y 0.3% de los ingresos totales, respectivamente.

Durante el 3T18, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, alcanzó Ps. 180.3 millones, el cual representa un incremento de 7.8% comparado con los Ps. 167.3



millones del 3T17. El margen NOI fue de 34.7%, lo que representa un incremento de 30 pb comparado con el 34.4% alcanzado durante el 3T17.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 3T18 aún no se registraron ingresos por los honorarios de estructuración, desarrollo y administración de activos que cobrará Fibra Inn por los proyectos de desarrollo externo, ya que la formalización de la participación de los socios que en cada proyecto ha llevado más tiempo del previsto; además de situaciones derivadas de los permisos legales de los desarrolladores que a la fecha han quedado resueltas. Se presenta un saldo positivo de Ps. 4.0 millones derivado de la capitalización de gastos que corresponden a la nómina del equipo de la Fábrica de Hoteles, a los gastos de abogados y la elaboración de los planos arquitectónicos del proyecto. Una vez que se contabilicen los ingresos por los honorarios de la Fábrica de Hoteles, éstos serán asignados al fideicomiso propietario de cada uno de los desarrollos que corresponda.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 3T18 fue de Ps. 184.3 millones, que representa un incremento de 10.2% vs. los Ps. 167.3 millones del 3T17. El margen NOI Total fue de 35.4% vs. el 34.4% del 3T17.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 50.6 millones para el 3T18, que representaron un incremento de 370 bps como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 9.7% vs el 6.0% registrado el mismo trimestre del año anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un incremento de 170 pb en los gastos de adquisición y organización, que representaron 2.8% 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 140 pb en los gastos de mantenimiento extraordinario que representaron el 1.8% de los ingresos; los cuales incluyen Ps. 3.5 millones de gastos de capital para mantenimiento a las propiedades y Ps. 6.0 millones de gastos pre-operativos del hotel Holiday Inn Ciudad Juárez, recientemente remodelado.
- Un incremento de 30 pb en otros gastos, que representaron 0.6% de ingresos, debido al registro del monto no recuperado del siniestro ocurrido en el hotel Holiday Inn México Coyoacán por el sismo del año pasado.

Lo anterior compensado con:

- Un decremento de 40 pb en los gastos corporativos de administración, que representaron el 4.5% de los ingresos totales, los cuales están en línea en montos absolutos.

Se registra un EBITDA de Ps. 133.7 millones en el 3T18, que representa una disminución de 3.2% comparado con Ps. 138.1 millones del 3T17. El margen de EBITDA fue de 25.7%, 270 pb por debajo del 28.4% del 3T17.

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. 158.1 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un incremento de 8.7% comparado con los Ps. 145.4 millones del 3T17. El margen del EBITDA Ajustado fue de 30.4%, el cual muestra un incremento de 50 pb comparado con el margen de 29.9% del 3T17.

Durante el período se registra:

- Una depreciación de activo fijo por Ps. 89.9 millones, que representa el 17.3% de los ingresos totales y que se incrementó 40.4% vs. Ps. 64.1 millones del 3T17 debido a que el hotel Holiday Inn Ciudad Juárez inició operaciones este trimestre y se contabilizó su respectiva depreciación. 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. 5.3 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 1.0% de los ingresos totales y que disminuyó 50.5% vs. Ps. 10.7 millones del 3T17. Esta disminución se debe a la aplicación de la norma IFRS2 de Pagos Basados en Acciones, que trata de un método de pagos escalonados cuando existe la obligación certera de pago.
- Una cancelación de la provisión realizada anteriormente sobre activos financieros por Ps. 5.1 millones, que disminuyó en Ps. 14.7 millones comparada con el 3T17 y que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en el balance general.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 43.5 millones, que representa un decremento de 18.9% o Ps. 10.2 millones menos que el 3T17 cuando se registraron Ps. 53.7 millones. El margen fue equivalente a 8.4% vs. 11.0% del 3T17.

- Fibra Inn tuvo un incremento en ingresos por intereses totalizando Ps. 26.2 millones, que representan 5.0% sobre los ingresos totales comparado con los Ps. 11.8 millones del 3T17 equivalentes a 2.4% de los ingresos. Este incremento se debe a los intereses generados por los recursos obtenidos de la suscripción de capital, así como los flujos recibidos por los swaps de tasa de interés que se tienen contratados.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 64.9 millones en este 3T18, comparados con los gastos de Ps. 52.9 millones del 3T17. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 2,959.1 millones.
- La valuación de los instrumentos financieros derivados representaron un gasto de Ps. 6.6 millones comparados con los ingresos de Ps. 0.9 millones del 3T17, los cuales se originaron por los flujos recibidos durante el trimestre y por una disminución en la curva de la tasa de interés.
- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 3.0 millones, que representan 0.6% sobre los ingresos totales, comparados con Ps. 1.1 millones ó 0.2% de los ingresos del 3T18.



El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 48.3 millones en el 3T18, Ps. 7.0 millones más que el gasto de Ps. 41.3 millones en el 3T17.

La pérdida neta en el 3T18 fue de Ps. 4.8 millones, que representa una disminución de Ps. 17.2 millones comparado con la utilidad de Ps. 12.4 millones en el 3T17. El margen neto fue de 0.9% negativo en el 3T18, vs el 2.6% del 3T17.

Se registra un efecto por la reserva de valuación de instrumentos financieros por Ps. 2.4 millones.

Por lo anterior, se presenta una utilidad integral negativa por Ps. 7.2 millones en este 3T18.

El FFO en el 3T18 fue de Ps. 109.7 millones que representó un incremento del 5.4% comparado con los Ps. 104.1 millones del 3T17. El margen FFO fue de 21.1% en 3T18 vs. 21.4% del mismo trimestre del año anterior.

El FFO Ajustado en el 3T18 fue de Ps. 94.1 millones que representó un incremento de 10.0% y 3.1% comparado con el 2T18 y el 3T17, respectivamente.

Conciliación del FFO y AFFO			
	3T18	3T17	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	109.7	102.3	7.2%
(-) Capex de mantenimiento	15.6	12.8	
FFO Ajustado	94.1	89.5	5.1%
FFO por CBFi	0.2101	0.2324	-9.6%
FFO Ajustado por CBFi	0.1802	0.2034	-11.4%

*Cálculos por CBFi en base a 521,903,835 títulos para 3T18 y 438,830,959 títulos para 3T17.

Distribución a Tenedores

El 23 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T18 por Ps. 94.1 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.1802 por CBFi basada en los 521,903,835 CBFIs en circulación al cierre del 3T18, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018.

El monto de la distribución autorizada para 3T18 está basado en el monto exacto generado de FFO Ajustado; además que el monto por CBFi refleja en parte la dilución por el incremento en CBFIs derivado de la suscripción de capital. Sin embargo, la Compañía espera recuperar el diferencial pagado en exceso de los primeros dos trimestres del año con los ingresos de la Fábrica de Hoteles en lo que resta del año 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 este reporte, Fibra Inn tiene un total de 598,256,416 CBFIs emitidos.



El monto a distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 30 de noviembre de 2018, derivado de las operaciones de recompra de CBFIs posterior a la presentación de este reporte trimestral hasta la fecha ex derecho del pago de distribución.

Distribución a Tenedores				
	3T18		3T17	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.1802	94.1	0.2507	110.0
Total	0.1802	94.1	0.2507	110.0

* Los montos de distribución por CBFI se calcularon en base a 521,903,835 títulos para 3T18 y 438,830,959 títulos para 3T17.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 12,352,581 CBFIs al 30 de septiembre de 2018. Después del cierre del tercer trimestre se han adquirido 477,300 CBFIs adicionales, y el 21 de septiembre se inició el proceso de cancelación de 5,444,958 CBFIs, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un saldo neto total de 12,829,881 CBFIs recomprados.

	Posición de CBFIs			
	Al 30 de septiembre de 2018 (incluye la suscripción de capital)		Al 30 de junio de 2018	
	CBFIs	%	CBFIs	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	10.7%	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	12,352,581	2.1%	10,313,568	2.0%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	14.4%	75,079,170	17.5%
Público Inversionista	446,824,665	85.6%	354,626,804	82.5%
Total en Circulación	521,903,835	87.2%	429,705,974	85.3%
Total Emitidas	598,256,416	100.0%	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 23 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó una distribución de Ps. 94.1 millones para el 3T18.

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitados, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban



dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

Cálculo del Resultado Fiscal

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

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

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

Utilidad Contable

- (+) La depreciación contable no fiscal
- (-) La depreciación fiscal
- (-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
- (-) El ajuste anual por inflación deducible
- = Resultado Fiscal

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de septiembre de 2018 dicha reserva sumaba Ps. 11.7 millones contra Ps. 24.6 millones al 30 de junio de 2018. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 28.5 millones durante el 3T18.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2018 Fibra Inn tenía Ps. 910.8 millones de efectivo, que incluye los recursos provenientes de la suscripción de capital. Éstos serán destinados a los proyectos de la Fábrica de Hoteles, algunos de los cuales han tenido retrasos por parte de los vendedores de las propiedades. Fibra Inn sigue en pie con los proyectos y los procesos internos siguen avanzando.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 25.5 millones al cierre de septiembre de 2018, comparado con los Ps. 0.5 millones al cierre del trimestre anterior. Este incremento se debe al impuesto generado por la adquisición del derecho real de superficie o la huella del JW Marriott Monterrey Valle.

La cuenta de clientes registra Ps. 97.9 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 27.8 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. 94.6 millones. Durante este 3T18, se liquidó la deuda bancaria de corto plazo por Ps. 199.1 millones referente a la disposición de una línea de crédito revolving con Actinver.

Al 30 de septiembre de 2018 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,959.1 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18.

Al cierre del 3T18 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 7.19%

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.02%. El costo total ponderado de la deuda es de 8.49%, que incluye la amortización de los gastos de emisión correspondientes, así como el efecto positivo de los derivados que cubrían la porción de la emisión FINN15 que fue sustituida por la emisión a tasa fija FINN18.

Al 30 de septiembre del 2018, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,600.0 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 septiembre de 2018 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 30 de septiembre de 2018
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.3%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	3.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.8
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	379%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 24.3% de endeudamiento al 30 de septiembre 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 septiembre de 2018 fue de 3.4 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.



Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de septiembre de 2018
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	12,348.9
Índice de Endeudamiento	24.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	910.8
Iva por Recuperar	25.5
Utilidad Operativa	773.0
Líneas de Crédito	300.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>2,009.3</i>
Amortización de Intereses	432.6
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	93.0
Gastos de Desarrollo	66.1
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>591.7</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	3.4 veces

Eventos Relevantes del 3T18

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

Durante el 3T18 se llevó a cabo una suscripción de capital. El 4 de julio de 2018, la Compañía 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. A la fecha de presentación de este reporte, Fibra Inn informa que extendió el plazo de la opción



de compra y que mantiene su interés en esta propiedad. Será necesario que el vendedor concluya con sus procesos legales antes de formalizar la compraventa de este inmueble.

4. Fibra Inn realizó la Venta del Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán

El 19 de julio de 2018 se anunció la firma de un 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. Este hotel dejó de ser parte del portafolio de Fibra Inn a partir del 27 de agosto de 2018.

5. Reapertura del Hotel Holiday Inn Ciudad Juárez

El 14 de agosto de 2018, este hotel empezó a operar sus 196 habitaciones después de haber concluido su remodelación y su conversión de marca. Fibra Inn invirtió Ps. 211.2 millones en este proyecto.

6. Cancelación de CBFIs del Fondo de Recompra

El 21 de septiembre Fibra Inn inició el proceso para la cancelación de 5,444,958 CBFIs correspondientes al fondo de recompra, de acuerdo a las resoluciones adoptadas en Comité Técnico el 28 de junio de 2018. Estos certificados corresponden a los títulos que han permanecido en dicho fondo por hasta de un año de antigüedad durante el periodo de septiembre de 2017 a abril de 2018. El monto de certificados equivale a Ps. 64.3 millones y el monto remanente disponible para recompra es de Ps. 177.1 millones.

Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 3T18

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

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

- JW Marriott Monterrey Valle.- Fibra Inn recibió la huella y ha iniciado la construcción del hotel sobre 4 pisos de estacionamiento y 2 pisos de locales comerciales. Se espera la apertura en 2020.
- The Westin Monterrey.- Este proyecto llave en mano sigue su curso y se espera la entrega para el 2T19.
- Marriott Monterrey Aeropuerto.- Se está trabajando en el proyecto de construcción para obtener la autorización de la marca. Se espera la apertura para mediados de 2020.
- Secrets Silversands Riviera Cancún.- Fibra Inn continúa interesado en esta propiedad. Se ha prorrogado la opción de compra para permitir que el vendedor resuelva temas legales pendientes y así, poder continuar con el proceso de compra.


Portafolio de Hoteles al 3T18

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición
Hoteles de Servicio Limitado					
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102	
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150	
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126	
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143	
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108	
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Edo. Mex	129	
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113	
8	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186	
9	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105	
10	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104	
				1,266	
Hoteles de Servicio Selecto					
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223	
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227	
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145	
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178	
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190	
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180	
8	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	268	
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198	
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199	
11	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	127	
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182	
13	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142	
14	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180	
15	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152	
16	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180	
17	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Quintana Roo	196	
18	Wyndham Garden*	Monterrey	Nuevo León	85	
19	AC Hotels by Marriott *	Guadalajara	Jalisco	180	
				3,383	
Hoteles de Servicio Completo					
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90	
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198	
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150	
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155	
5	Marriott	Puebla	Puebla	296	
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214	
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203	
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115	
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89	
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219	
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua	196	
				2,020	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada					
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117	
				117	
Terreno					
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		
				6,786	0
Portafolio total al 30 de septiembre de 2018				6,786	



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. 26.5 millones en el 3T18, los cuales fueron 7.7% mayores que en el 3T17.

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 90.3 millones, cifra 2.4% superior a la registrada en el 3T17.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Combinado con Fideicomiso F/1765				
	3T18	%	3T17	%
(Ps. millones)				
Ingresos	90.3	100%	88.1	100%
Costo de Ventas	51.0	56%	50.5	57%
Utilidad Bruta	39.2	43%	37.7	43%
Gastos de Operación	4.7	5%	5.6	6%
NOI	34.5	38%	32.1	36%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	24.2	27%	23.2	26%
Otros Gastos Indirectos	3.7	4%	3.0	4%
EBITDA	6.6	7%	5.8	7%
Más: Otros Gastos no Operativos	0.0	0%	-	0%
EBITDA Ajustado	6.6	7%	5.8	7%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T18	3T17	%
Número de hoteles *	43	43	
Ingresos por hospedaje	494.1	461.7	7.0%
Ocupación	63.0%	61.9%	1.1 pp
Tarifa	1,244.4	1,188.1	4.7%
RevPar	784.2	735.9	6.6%

* El Hotel Casa Grande Ciudad Juárez reinició operaciones el 14 de agosto de 2018 después de su remodelación y su conversión a Holiday Inn y se vendió el Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán el 27 de Agosto de 2018. Sin embargo, la política de cálculo establece que debe ser considerado si operó por lo menos la mitad del periodo dentro del portafolio.



b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(42 Hoteles)	3T18	3T17	Variación
Ingresos por hospedaje	490.8	454.7	7.9%
Ocupación	64.2%	61.8%	2.4 pp
Tarifa	1,243.4	1,197.0	3.9%
RevPAR	798.8	740.1	7.9%

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 3T18 abarca 42 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T18 como el 3T17.
- 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 excluyó el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, que permaneció cerrado desde septiembre 2017 por su ampliación de 54 cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn y se incluye el Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán que se vendió el 27 de agosto de 2018. Asimismo, el hotel Arriva Express Guadalajara permaneció cerrado en el 3T17 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
	3T18			3T17			
Servicio Limitado	55.3%	915.6	506.0	60.0%	886.5	532.3	-4.9%
Servicio Selecto	64.6%	1,282.0	827.7	59.8%	1,231.7	736.0	12.5%
Servicio Completo	69.8%	1,356.8	946.7	65.2%	1,345.7	876.8	8.0%
Estancia Prolongada	74.4%	1,477.9	1,099.4	90.2%	1,288.1	1,162.5	-5.4%
Total	64.2%	1,243.4	798.8	61.8%	1,197.0	740.1	7.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T18			3T17			
Norte	60.3%	1,183.1	713.2	66.5%	1,122.2	746.4	-4.5%
Noreste	75.8%	1,351.8	1,024.0	64.1%	1,329.0	851.8	20.2%
Noroeste	59.2%	581.5	344.3	64.7%	557.3	360.5	-4.5%
Centro y Sur	54.3%	1,151.2	625.5	56.7%	1,117.9	633.6	-1.3%
Oeste	72.3%	1,320.1	954.2	63.6%	1,288.7	819.2	16.5%
Total	64.2%	1,243.4	798.8	61.8%	1,197.0	740.1	7.9%



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	3T18		3T17	
				Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
IHG Intercontinental Hotels Group	73.5%	1,307.4	960.5	69.2%	1,279.6	885.6	8.5%
Wyndham Hotel Group	54.2%	960.1	520.7	57.3%	934.2	535.2	-2.7%
Hilton Worldwide	64.3%	1,167.7	750.8	57.9%	1,138.7	659.0	13.9%
Marriott International	56.5%	1,592.2	899.4	49.8%	1,539.2	766.4	17.4%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	68.7%	1,426.9	980.4	67.3%	1,320.2	888.6	10.3%
Marcas Locales	62.1%	1,107.6	688.3	68.6%	1,038.7	712.5	-3.4%
Total	64.2%	1,243.4	798.8	61.8%	1,197.0	740.1	7.9%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1505	22%	17%
Noreste	11	1953	29%	41%
Noroeste	0	0	0%	0%
Centro y Sur	14	2414	36%	26%
Oeste	6	914	13%	16%
TOTAL	42	6786	100%	100%
Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	10	1266	19%	10%
Servicio Selecto	18	3383	50%	52%
Servicio Completo	13	2020	30%	35%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	42	6786	100%	100%
Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6481	96%	95%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	42	6786	100%	100%



Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 30 de Septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017
(Miles de pesos)

	Al 30 de Septiembre de 2018	%	31 de diciembre de 2017	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	910,787	7.4	507,986	4.4
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	97,921	0.8	135,354	1.2
Pagos anticipados	27,853	0.2	17,692	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,933	0.1	12,280	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	25,483	0.2	31,992	0.3
Impuestos por recuperar y otros	5,981	0.0	4,702	0.0
Total del activo circulante	1,078,959	8.7	710,006	6.1
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,566,653	85.6	10,560,347	90.8
Activos intangibles y otros activos	66,168	0.5	68,976	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	114,600	0.9	120,581	1.0
Anticipos para compra de propiedades	497,940	4.0	126,888	1.1
Impuestos a la utilidad, diferidos	2,551	0.0	2,551	0.0
Instrumentos financieros derivados	22,042	0.2	38,385	0.3
Total del activo no circulante	11,269,954	91.3	10,917,728	93.9
Total de activo	12,348,913	100	11,627,734	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	94,552	3.0	69,238	2.3
Acreedores diversos	11,470	0.4	8,169	0.3
Pasivo por adquisición de inmuebles	6,510	0.2	2,066	0.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28,100	0.9	21,143	0.7
Deuda Bancaria	0	-	0	-
Pasivo por obligaciones de deuda	26,696	0.8	6,059	0.2
Anticipos de clientes	12,523	0.4	14,540	0.5
Impuestos por pagar	9,925	0.3	12,585	0.4
Total del pasivo circulante	189,777	6.0	133,800	4.5
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,959,131	93.0	2,844,696	94.8
Cuentas por pagar a partes relacionadas	27,209	0.9	17,769	0.6
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	6,059	0.2	3,472	0.1
Beneficios a los empleados	283	0.0	283	0.0
Total del pasivo no circulante	2,992,682	94.0	2,866,220	95.5
Total de pasivo	3,182,459	100	3,000,020	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,575,295	71.7	5,886,250	68.2
Superávit por revaluación de propiedades	2,802,541	30.6	2,802,541	32.5
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	6,840	0.1	37,405	0.4
Reserva para recompra de CBFIs	170,982	1.9	214,596	2.5
patrimonio	97,726	1.1	77,663	0.9
Resultados acumulados	-486,930	- 5.3	-390,741	- 4.5
Total del patrimonio de los fideicomitentes	9,166,454	100.0	8,627,714	100.0
Total de pasivo y patrimonio	12,348,913	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 Julio al 30 de Septiembre de 2018 y 2017 y el acumulado del año al 30 de Septiembre del 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	3T18	%	3T17	%	Var. Ps.	Var. %	2018	%	2017	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	493,833	94.9	461,727	94.9	32,106	7.0	1,467,672	95.1	1,392,140	95.3	75,531	5.4
Arrendamiento de inmuebles	26,457	5.1	24,567	5.1	1,890	7.7	75,257	4.9	68,296	4.7	6,961	10.2
Total de ingresos	520,290	100.0	486,294	100.0	33,996	7.0	#####	100.0	#####	100.0	82,493	5.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	133,334	25.6	128,630	26.5	4,703	3.7	392,369	25.4	368,454	25.2	23,916	6.5
Administración	83,072	16.0	78,184	16.1	4,889	6.3	258,508	16.8	237,898	16.3	20,610	8.7
Mantenimiento	20,900	4.0	20,316	4.2	584	2.9	62,399	4.0	59,578	4.1	2,821	4.7
Energéticos	39,847	7.7	31,465	6.5	8,382	26.6	96,495	6.3	89,804	6.1	6,692	7.5
Regalías	33,583	6.5	30,016	6.2	3,567	11.9	101,641	6.6	90,128	6.2	11,514	12.8
Publicidad y promoción	23,977	4.6	25,490	5.2	-1,514	-5.9	75,796	4.9	78,850	5.4	-3,054	-3.9
Prediales	3,618	0.7	3,481	0.7	136	3.9	10,120	0.7	10,278	0.7	-159	-1.5
Seguros	1,675	0.3	1,419	0.3	256	18.1	4,568	0.3	4,479	0.3	90	2.0
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	340,006	65.3	319,001	65.6	21,005	6.6	1,001,897	64.9	939,468	64.3	62,429	6.6
NOI Hotelero	180,284	34.7	167,293	34.4	12,991	7.8	541,032	35.1	520,968	35.7	20,063	3.9
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	0	-	0	-	0		0	-	0	-	0	
COSTOS:												
Fabrica de hoteles	-4,010	0%	0	0%	-4,010		6,413	0%	0	0%	6,413	
NOI Otros Negocios	4,010	0.0	0	0.0	4,010		-6,413	0.0	0	0.0	-6,413	
NOI Total	184,294	35.4	167,293	34.4	17,001	10.2	534,619	34.6	520,968	35.7	13,650	2.6
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	23,447	4.5	23,615	4.9	-168	-0.7	70,402	4.6	72,788	5.0	-2,387	-3.3
Gastos de adquisición y organización	14,741	2.8	5,445	1.1	9,296	170.7	30,384	2.0	8,991	0.6	21,393	237.9
Gastos de mantenimiento extraordinarios	9,510	1.8	1,813	0.4	7,697	424.6	17,258	1.1	7,665	0.5	9,593	125.2
Otros	2,875	0.6	-1,676	-0.3	4,552	-271.6	-2,682	-0.2	-5,345	-0.4	2,664	-49.8
Total de gastos indirectos	50,572	9.7	29,197	6.0	21,375	73.2	115,362	7.5	84,099	5.8	31,262	37.2
EBITDA	133,721	25.7	138,097	28.4	-4,375	-3.2	419,256	27.2	436,869	29.9	-17,613	-4.0
Más: Gastos de adquisición y organización / Capex	24,251	4.7	7,257	1.5	16,993	234.1	47,642	3.1	16,656	1.1	30,986	186.0
EBITDA Ajustado	157,972	30.4	145,354	29.9	12,618	8.7	466,898	30.3	453,525	31.1	13,372	2.9
Estimación de deterioro de activos financieros	-5,061	-1.0	9,624	2.0	-14,684	-152.6	-16,928	-1.1	29,589	2.0	-46,517	-157.2
Compensación AAP Terminación Contrato Asesori	5,306	1.0	10,725	2.2	-5,419	-50.5	31,466	2.0	10,725	0.7	0	193.4
Depreciación de activo fijo	89,948	17.3	64,066	13.2	25,882	40.4	254,207	16.5	190,277	13.0	63,930	33.6
EBIT (Utilidad de Operación)	43,528	8.4	53,682	11.0	-10,154	-18.9	150,511	9.8	206,278	14.1	-55,767	-27.0
Ingresos por intereses	26,159	5.0	11,778	2.4	14,381	122.1	51,811	3.4	37,003	2.5	14,809	40.0
Gastos por intereses	64,884	12.5	52,870	10.9	12,014	22.7	206,879	13.4	156,387	10.7	50,492	32.3
Efecto por valuación de instrumentos financieros	6,605	1.3	-934	-0.2	7,539	-807.1	-14,222	-0.9	-737	-0.1	-13,484	1,828.6
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,968	0.6	1,119	0.2	1,848	165.1	2,837	0.2	5,567	0.4	-2,730	-49.0
Gasto Financiero Neto	48,298		41,277		7,020		143,683		124,214		19,469	
Utilidad neta	-4,770	-0.9	12,404	2.6	-17,175	-138.5	6,829	0.4	82,063	5.6	-75,235	-91.7
Partidas de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos	-2,437	-0.5	-8,229	-1.7	5,792	-70.4	-30,565	-2.0	-18,740	-1.3	-11,825	63.1
Utilidad integral	-7,207	-1.4	4,175	0.9	-11,383	-272.6	-23,736	-1.5	63,322	4.3	-87,059	-137.5
FFO	109,674	21.1	104,076	21.4	5,598	5.4	323,215	20.9	329,311	22.5	-6,097	-1.9



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 Julio al 30 de Septiembre de 2018 y 2017 y el acumulado del año al 30 de Septiembre del 2018 y 2017
(Miles de pesos)

	3T18	%	3T17	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2018	%	Acumulado 2017	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	493,833	94.9	461,727	94.9	32,106	7.0	1,467,672	95.1	1,392,140	95.3	75,531	5.4
Arrendamiento de inmuebles	26,457	5.1	24,567	5.1	1,890	7.7	75,257	4.9	68,296	4.7	6,961	10.2
Fábrica de hoteles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	520,290	100.0	486,294	100.0	33,996	7.0	1,542,929	100.0	1,460,436	100.0	82,493	5.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	133,334	25.6	128,630	26.5	4,703	3.7	392,369	25.4	368,454	25.2	23,916	6.5
Administración	83,072	16.0	78,184	16.1	4,889	6.3	258,508	16.8	237,898	16.3	20,610	8.7
Mantenimiento	20,900	4.0	20,316	4.2	584	2.9	62,399	4.0	59,578	4.1	2,821	4.7
Energéticos	39,847	7.7	31,465	6.5	8,382	26.6	96,495	6.3	89,804	6.1	6,692	7.5
Regalías	33,583	6.5	30,016	6.2	3,567	11.9	101,641	6.6	90,128	6.2	11,514	12.8
Publicidad y promoción	23,977	4.6	25,490	5.2	-1,514	-5.9	75,796	4.9	78,850	5.4	-3,054	-3.9
Fábrica de hoteles	-4,010	-0.8	0	0.0	-4,010		6,413	0.4	0	0.0	6,413	
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	330,703	63.6	314,102	64.6	16,601	5.3	993,622	64.4	924,712	63.3	68,909	7.5
Margen bruto	189,587	36.4	172,192	35.4	17,393	10.1	549,307	35.6	535,724	36.7	13,583	2.5
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,618	0.7	3,481	0.7	136	3.9	10,120	0.7	10,278	0.7	-159	-1.5
Seguros	1,675	0.3	1,419	0.3	256	18.1	4,568	0.3	4,479	0.3	89	2.0
Gastos corporativos de administración	23,447	4.5	23,615	4.9	-168	-0.7	70,402	4.6	72,788	5.0	-2,387	-3.3
Gastos de adquisición y organización	14,741	2.8	5,445	1.1	9,294	170.7	30,384	2.0	8,991	0.6	21,393	237.9
Otros	2,875	0.6	-1,676	-0.3	4,550	-271.6	-2,682	-0.2	-5,345	-0.4	2,664	-49.8
Gastos de mantenimiento extraordinarios	9,510	1.8	1,813	0.4	7,697	424.6	17,258	1.1	7,665	0.5	9,593	125.2
Estimación de deterioro de activos financieros	-5,061	-1.0	9,624	2.0	-14,684	-152.6	-16,928	-1.1	29,589	2.0	-46,517	-157.2
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	5,306	1.0	10,725	2.2	-5,419	-50.5	31,466	2.0	10,725	0.7	20,741	193.4
Depreciación de activo fijo	89,948	17.3	64,066	13.2	25,882	40.4	254,207	16.5	190,277	13.0	63,930	33.6
Total de otros costos y gastos	146,059	28.1	118,511	24.4	27,549	23.2	398,795	25.8	329,447	22.6	69,349	21.1
Utilidad de Operación	43,528	8.4	53,682	11.0	-10,154	-18.9	150,512	9.8	206,277	14.1	-55,765	-27.0
Ingresos por intereses	26,159	5.0	11,778	2.4	14,381	122.1	51,811	3.4	37,003	2.5	14,809	40.0
Gastos por intereses	64,884	12.5	52,870	10.9	12,014	22.7	206,879	13.4	156,387	10.7	50,492	32.3
Efecto por valuación de instrumentos financieros	6,605	1.3	-934	-0.2	7,539	-807.1	-14,222	-0.9	-737	-0.1	-13,484	1,828.6
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,968	0.6	1,119	0.2	1,848	165.1	2,837	0.2	5,567	0.4	-2,730	-49.0
Utilidad (Pérdida) neta	-4,770	-0.9	12,404	2.6	-17,175	-138.5	6,829	0.4	82,063	5.6	-75,234	-91.7
Partidas de utilidad integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financi	-2,437	-0.5	-8,229	-1.7	5,792	-70.4	-30,565	-2.0	-18,740	-1.3	-11,825	63.1
Utilidad (Pérdida) integral	-7,207	-1.4	4,175	0.9	-11,382	-272.6	-23,736	-1.5	63,322	4.3	-87,058	-137.5



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 Septiembre 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	-331,055						-331,055
Reserva para compra de acciones			230,985			-230,985	0
Recompra de CBFÍ's			-14,015				-14,015
Reserva para pago con CBFÍ's		25,025				-25,025	0
Utilidad integral					-18,740	82,062	63,322
Al 30 de Septiembre de 2017	5,996,235	25,025	216,970	0	10,501	272,394	6,521,125
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	-329,056						-329,056
Gastos relacionados a la subscripción de la Emisión de capital	-27,928						-27,928
Emisión de capital	1,046,029						1,046,029
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		1,505					1,505
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		-3,469					-3,469
Recompra de CBFÍ's			-116,664				-116,664
Reserva para pago con CBFÍ's		22,026					22,026
Efectos iniciales en la adopción de IFRS9						-29,968	-29,968
Utilidad integral					-30,565	6,829	-23,736
Al 30 de Septiembre del 2018	6,575,295	97,726	170,982	2,802,541	6,840	-486,930	9,166,454

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 Septiembre de 2018 y 2017
 (Miles de pesos)

	2018	2017
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-366,937	-328,792
Anticipo para compra de propiedades	-371,052	0
Adquisición de activos intangibles	2,808	-9,425
Ingresos por venta de activo fijo	85,890	
Intereses ganados	51,811	37,740
Préstamo otorgado a partes relacionadas	5,981	0
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-591,500	-300,477
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos	200,000	0
Liquidación de prestamos bancarios	-200,000	0
Gastos relacionados con la emisión de capital	-27,928	0
Emisión de capital	1,046,029	0
Recompra de CBFIs	-118,627	-14,015
Distribuciones a tenedores de certificados	-329,056	-331,055
Amortización de la Emisión de deuda	114,435	6,645
Intereses relacionados a emisión de deuda	-186,242	-162,107
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	498,611	-500,532
Flujo neto de efectivo del periodo	402,802	-246,247
Efectivo al inicio del periodo	507,986	849,077
Efectivo al final del periodo	910,787	602,830