

## Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2017

**Monterrey, México, 26 de octubre de 2017** - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México administrado internamente y especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del tercer trimestre para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2017 (“3T17”). 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 3T17:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 42 hoteles en operación más 1 en proceso de *rebranding*. El total representó 6,959 cuartos, de los cuales 145 están en conversión de marca y 66 en ampliación. Fibra Inn tiene inversión en 3 propiedades bajo el modelo externo de la Fábrica de Hoteles que añadirán 633 cuartos.
- **Ingresos:** Ps. 486.3 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 3.2% comparado con el 3T16.
- **NOI<sup>1</sup>:** Ps. 167.3 millones; un decremento de 2.6% comparado con los Ps. 171.8 millones del 3T16; el margen NOI fue 34.4%.
- **EBITDA Ajustado<sup>2</sup>:** alcanzó Ps. 143.5 millones, un decremento de 2.8% comparado con los Ps. 147.7 millones del 3T16.
- **Utilidad Neta:** Ps. 12.4 millones, 2.6% de margen neto.
- **FFO<sup>3</sup>:** Ps. 102.3 millones, 21.0% de margen FFO.
- **Distribución a tenedores<sup>4</sup>:** Ps. 110.0 millones entre 438,830,959 CBFIs en circulación. La distribución por CBFIs es Ps. 0.2507 que representa un 8.3% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

### Ventas Mismas Tiendas de 43 hoteles comparables:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 458.7 millones; crecimiento de 2.8% vs. el 3T16.
- Ocupación: 62.0% que representa un decremento de 0.5 puntos porcentuales (“pp”) y la tarifa diaria promedio de Ps. 1,188.4 con un crecimiento de 3.6%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 737.4, un crecimiento de 2.8%.

**Ventas Totales de los 43 hoteles en operación:**

- Ingresos por hospedaje: Ps. 461.7 millones; crecimiento de 2.9% vs. 3T16.
- Ocupación: 61.9%; un decremento de 0.7 pp vs. 3T16.
- Tarifa diaria promedio: Ps. 1,188.1; un crecimiento de 3.6%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 735.9, un incremento de 2.6% vs. el 3T16.

**Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó:** *“Los resultados de este trimestre reflejan el efecto de temas muy específicos, entre ellos: precios más competitivos, el ajuste en tarifas para reflejar mejores precios en los sitios de internet de las cadenas hoteleras, el impacto de los fenómenos meteorológicos y promociones para atraer al huésped en este período del año. Sin embargo, la Compañía se siente satisfecha con el desarrollo de sus estrategias de alineación al mercado que posicionan a Fibra Inn fuertemente en sus fundamentales y que trazan el rumbo para el corto y largo plazo de la organización en temas relevantes. Entre estos, el acuerdo para adquirir el Westin que nos permite ampliar la gama de segmentos de hoteles de negocios, la internalización de los servicios de asesoría que nos ubica como la mejor Fibra en cuanto a gobierno corporativo y cuyos efectos se siguen haciendo patentes, nuestra política de distribución que nos permite orientarnos en esfuerzos estratégicos y a su vez análogo con los rendimientos comunes del sector inmobiliario. Consideramos que la naturaleza de Fibra Inn debe estar orientada, por un lado a reciclar capital con generación de valor y esto será una realidad gracias a la venta selectiva de activos que estamos desarrollando y que esperamos concretar con éxito antes de finalizar el año; así como a los desarrollos de hoteles bajo el esquema de coninversión que denominamos Fábrica de Hoteles.”*

<sup>1</sup> NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.

<sup>2</sup> El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.

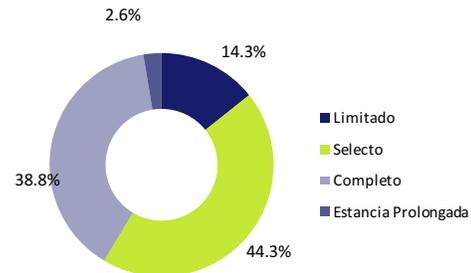
<sup>3</sup> FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

<sup>4</sup> Cálculo en base a 438,830,959 CBFIs en circulación y el rendimiento en base a un precio de Ps. 12.11 por CBFi al 29 de septiembre de 2017.

### Resultados del Tercer trimestre de 2017

La mezcla de ventas al cierre del 3T17 se compone de 43 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 14 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T17	%	3T16	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.5	14.3%	69.5	14.8%
Servicio Selecto	215.4	44.3%	195.8	41.6%
Servicio Completo	188.7	38.8%	192.2	40.8%
Estancia Prolongada	12.7	2.6%	13.7	2.9%
Total	486.3	100.0%	471.2	100.0%



Cifras Relevantes	3T17	3T16	Var Ps.	% Var
<b>Indicadores Financieros (Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)</b>				
Ingresos por hospedaje	461.7	448.5	13.2	2.9%
Ingresos por arrendamiento	24.6	22.7	1.9	8.4%
Ingresos de la Fibra	486.3	471.2	15.1	3.2%
NOI	167.3	171.8	- 4.5	-2.6%
Margen NOI	34.4%	36.5%		-2.1 p.p
EBITDA Ajustado	143.5	147.7	- 4.2	-2.8%
Margen EBITDA Ajustado	29.5%	31.4%		-1.8 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	21,579.7	21,458.8	120.9	0.6%
FFO	102.3	116.6	- 14.3	-12.3%
Margen FFO	21.0%	24.7%		-3.7p.p
<b>Distribución y Dividend Yield</b>				
Precio de Mercado CBFÍ al Cierre	12.11	11.94	0.2	1.4%
Distribución	110.0	110.5	- 0.5	-0.5%
Distribución por CBFÍ	0.2507	0.2512	- 0.0	-0.2%
CBFÍ en circulación	438.8	440.0	- 1.2	-0.3%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.3%	8.4%		-0.1 p.p
<b>Hoteles y Cuartos</b>				
Hoteles en operación	42	42	-	0.0%
Hotel en remodelación *	1	-	1	-
Desarrollos	-	1	- 1	-
Terrenos	1	1	-	-
Propiedades al cierre del periodo	44	44	-	0.0%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	101%	99%		-
Presencia (estados)	15	15	-	-
Cuartos en operación	6,748	6,806	- 58	-0.9%
Cuartos en construcción		221	- 221	-
Cuartos en conversión de marca	145		145	
Cuartos en ampliación	66		66	
Cuartos en remodelación		85	- 85	-
Total de cuartos	6,959	7,112	- 153	-2.2%

\* Se cancelaron los proyectos en construcción de 156 habitaciones en el Hampton Inn by Hilton Hermosillo y Holiday Inn Reynosa. El Casa Grande Ciudad Juárez se cerró para conversión a Holiday Inn a partir del 1 de septiembre de 2017.

Los ingresos totales en el 3T17 fueron de Ps. 486.3 millones y mostraron un crecimiento del 3.2% comparado con el 3T16. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 461.7 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 43 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 2.9% vs. el 3T16. Este crecimiento proviene casi en su totalidad, un 2.8%, de ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de la comercialización, tanto en el proceso de estabilización progresiva de algunos hoteles que se encuentran en esa etapa, como en la sustitución de los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de verano, por viajeros de placer. Prácticamente el crecimiento orgánico de este trimestre está limitado por los siguientes factores: (i) el ajuste en las tarifas hoteleras en concordancia con los precios en los sitios de internet de las cadenas internacionales; (ii) el impacto en las tarifas hoteleras por la apreciación del peso frente al dólar en un 4.9% promedio durante el trimestre comparado con el mismo periodo del año anterior; (iii) la cancelación de reservaciones y un menor número de afluencia de huéspedes por los fenómenos meteorológicos de los huracanes Harvey e Irma, así como los sismos de septiembre en el centro de México.
- Ps. 24.6 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.

Durante el 3T17, el total de gastos de operación fue de Ps. 319.0 millones equivalente a 65.6% de los ingresos totales y presentan un incremento de 2.1 puntos base ("pb") comparados con el 63.5% del 3T16, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 1.8 pp, que representaron el 26.5% de los ingresos totales, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con mayor participación de las agencias de viajes, tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad de las vacaciones de verano por la baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales.
- Un incremento de 50 pb en los energéticos, que representaron el 6.5% de los ingresos totales, derivado de un incremento promedio del 40% en las tarifas de la energía eléctrica.

- Un aumento de 30 pb en las regalías, que representaron el 6.2% de los ingresos totales, ya que se renovaron 10 contratos de franquicia con las marcas internacionales.
- Un decremento de 30 pb en gastos de administración, que representaron el 16.1% de los ingresos totales, debido a una menor venta, ya que dichos gastos van relacionados al honorario que se le paga a los gestores hoteleros.
- Un decremento de 20 pb en publicidad y promoción, que representa un 5.2% de los ingresos totales, ya que este trimestre presenta menores incentivos pagados a los ejecutivos de venta por la baja en los ingresos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 3T17 alcanzó Ps. 167.3 millones, el cual representa un decremento de 2.6% comparado con los Ps. 171.8 millones del 3T16. El margen NOI fue de 34.4%, lo que representa un decremento de 2.1 pp comparado con el 36.5% alcanzado durante el 3T16.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 29.2 millones para el 3T17, que representaron un decremento de 13.7% vs. los Ps. 33.8 millones del 3T16. Como porcentaje de los ingresos, éstos gastos fueron equivalentes al 6.0% y presentaron una disminución de 1.2 pp vs los registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 3.7 pp en los honorarios del Asesor debido a la eliminación de la comisión del asesor derivado de la internalización de los servicios de asesoría a partir del 2017 y que hasta el 2016 era el 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.
- Un decremento de 1.0 pp en los gastos de adquisición y organización, que representaron 1.1% de los ingresos totales, debido a que no se llevaron a cabo adquisiciones y a que se registraron gastos derivados de la consultoría en la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos.
- Un decremento de 30 pb en otros gastos.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un incremento de 3.2 pp en los gastos corporativos de administración que representan 4.9% de los ingresos totales por un mayor gasto derivado de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra.

### **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. 143.5 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un decremento de 2.8% comparado

con los Ps. 147.7 millones del 3T16. El margen del EBITDA Ajustado fue de 29.5%, el cual muestra un decremento de 1.9 pp comparado con el margen de 31.4% del 3T16.

Durante el período se registra:

- Una revisión de la estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 9.6 millones;
- Una depreciación contable por Ps. 64.1 millones. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo– se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual; y
- Una compensación provisionada para Asesor de Activos Prisma por Ps. 10.7 millones, derivado de la terminación anticipada del contrato de asesoría por la internalización de sus servicios, la cual va en función a los ahorros de la Fibra y que deberá ser pagada en el 2020 siempre que se cumplan las condiciones acordadas en la internalización.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 53.7 millones o 11.0% de margen, que representa un decremento de 30.6% o Ps. 23.6 millones menos que el 3T16 cuando se registraron Ps. 77.3 millones, equivalente a 16.4% de margen.

Fibra Inn tuvo mayores ingresos financieros totalizando Ps. 12.7 millones, que representan Ps. 9.5 millones más comparado con los Ps. 3.2 millones del 3T16. Este incremento corresponde a un mayor saldo de efectivo y equivalentes de efectivo durante este 3T17, así como un mejor rendimiento obtenido en las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión.

Los gastos por intereses fueron Ps. 52.9 millones en este 3T17, comparados con los gastos de Ps. 33.4 millones del 3T16. Este resultado se debe al incremento de deuda bursátil emitida, que pasó de Ps. 1,852.0 millones a Ps. 2,875.4 millones en octubre 2016, mes en el que se realizó la reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones, así como al incremento en 280 puntos base de la tasa de interés de referencia (TIIE), el cual fue mitigado parcialmente mediante la contratación de swaps de tasa de interés.

Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 1.1 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 41.3 millones en el 3T17, Ps. 10.1 millones más que el gasto de Ps. 31.2 millones en el 3T16, que en términos relativos resulta favorable considerando un mayor monto de deuda y un significativo incremento de tasas de interés.

La utilidad neta en el 3T17 fue de Ps. 12.4 millones o 2.6% de margen, que representa una disminución de Ps. 33.7 millones o 73.1% comparado con los Ps. 46.1 millones en el 3T16.

El FFO en el 3T17 fue de Ps. 102.3 millones, equivalente a 21.0% de margen y que representó un decremento del 12.3% comparado con los Ps. 116.6 millones y un 24.7% de margen de FFO del 3T16.

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

Conciliación del FFO y AFFO	3T17	3T16	Var %
<b>FFO</b>	<b>102.3</b>	<b>116.6</b>	<b>-12.3%</b>
(-) Capex de mantenimiento	12.8	12.4	
<b>FFO Ajustado</b>	<b>89.5</b>	<b>104.1</b>	<b>-14.1%</b>
<b>FFO por CBFi</b>	<b>0.2330</b>	<b>0.2649</b>	<b>-12.0%</b>
<b>FFO Ajustado por CBFi</b>	<b>0.2039</b>	<b>0.2366</b>	<b>-13.8%</b>

\*Cálculos por CBFi en base a 438,830,959 títulos para 3T17 y 440,019,542 títulos para 3T16.

### Distribución a Tenedores

El 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T17 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2507 por CBFi basada en los 438,830,959 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2017. La distribución será pagada a más tardar el 30 de noviembre de 2017.

Distribución a Tenedores				
	3T17		3T16	
	por CBFi*	Total	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2507	110.0	0.2512	110.5
<b>Total</b>	<b>0.2507</b>	<b>110.0</b>	<b>0.2512</b>	<b>110.5</b>

\* Los montos de distribución por CBFi se calcularon en base a 438,830,959 CBFIs en circulación.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 1,188,583 CBFIs al 30 de septiembre de 2017. Después del cierre del trimestre se adquirieron 149,500 CBFIs adicionales; por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 1,338,083 CBFIs recomprados.

Posición de CBFIs		
Al 30 de septiembre de 2017		
	CBFI*	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	1,188,583	0.2%
Total en Circulación	438,830,959	87.1%
Total Emitidas	504,019,542	100.0%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	363,751,790	82.9%
Total en Circulación	438,830,959	100.0%

### Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

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

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

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

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

### Cálculo del Resultado Fiscal

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

- a. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 82% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación en la parte que

corresponde a construcciones (74%), mientras que los demás activos fijos (8%) se deprecian fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 18% es el valor del terreno que nunca se deprecia.

- b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
- c. Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.

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

Utilidad Contable

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

#### **Uso de la Reserva para Gastos de Capital**

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de septiembre de 2017 dicha reserva sumaba Ps. 29.8 millones contra Ps. 19.9 millones al 30 de junio de 2017. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 4.7 millones durante el 3T17, de los cuales Ps. 1.8 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

#### **Balance General**

Al 30 de septiembre de 2017 Fibra Inn tenía Ps. 602.8 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de septiembre de 2017 es de Ps. 91.7 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 141.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 2.8 millones y los pagos anticipados por Ps. 30.6 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. 95.6 millones.

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha se ha realizado la liberación de la garantía otorgada sobre 15 hoteles del portafolio de la Fibra y solamente uno continúa en el proceso para su liberación.

Se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,843.3 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

Al 30 de septiembre de 2017 el saldo de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 2,875.4 millones con vencimiento el 24 de septiembre de 2021 a una tasa nominal de TIIE 28 días más 110 pb (equivalente a 117 pb de tasa efectiva incluyendo la reapertura). Este saldo considera la reapertura de la deuda por Ps. 1,000 millones colocada en octubre de 2016 a TIIE 28 días más 130 pb, mediante descuento sobre el precio nominal.

Al cierre del tercer trimestre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.06%:

- (i) 66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
- (ii) 34% que está a tasa variable de 8.54%

Por tanto, el costo neto de la deuda es de 8.31%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Al 30 de septiembre del 2017, la Compañía tiene la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,125 millones sin sobrepasar el límite del 33% “loan-to-value” establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 30 de septiembre de 2017 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 30 de septiembre de 2017		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.9%
Cobertura Servicio de la Deuda <sup>2</sup>	Igual ó mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	4.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	322%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.9% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2017. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2017 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 (millones de pesos)	Al 30 de septiembre de 2017
<b>Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)</b>	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	9,630.1
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>29.9%</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)</b>	
Activos Líquidos	602.8
Iva por Recuperar	91.7
Utilidad Operativa	647.1
Líneas de Crédito	177.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,518.6</i>
Amortización de Intereses	358.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	98.3
Gastos de Desarrollo	167.5
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>623.8</i>
<b>Índice Cobertura de Servicio Deuda</b>	<b>2.4 veces</b>

### Eventos Relevantes del 3T17

- a. **Apertura del Hotel AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo**  
Se informó sobre la apertura y operación del hotel recientemente remodelado que añade 180 habitaciones de servicio completo, propiedad que está operada por el gestor hotelero relacionado a Fibra Inn.
- b. **Inspección y Seguimiento a las Propiedades derivado de los Sismos**  
Se informó sobre la inspección y trabajos menores en 5 propiedades derivado de los daños ocasionados por el sismo. Se dio seguimiento al caso del Hotel Holiday Inn Coyoacán en la Ciudad de México, el cual no sufrió daños estructurales, pero requirió de trabajos de remodelación en diferentes áreas del hotel e interrumpió parcialmente su operación.
- c. **Acuerdo para Adquirir el Hotel Westin Monterrey por Ps. 753 millones**  
Se informó sobre la firma de un acuerdo para adquirir esta propiedad una vez que haya finalizado su construcción y se cumplan ciertas condiciones en cuanto a los estándares de la marca Marriott para obtener su aprobación y la de COFECE. Fibra Inn participará con 20% de la inversión en esta propiedad, la cual añadirá 175 habitaciones bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles.

**Portafolio de Hoteles al 3T17**

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición	Operador
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>						
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cullacán	Sinaloa	158		Fibra Inn
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
9	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
				<b>1,424</b>		
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>						
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
10	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
11	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
12	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151		Fibra Inn
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
14	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
16	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
17	Best Western	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				<b>3,007</b>		
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>						
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Fibra Inn
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203		Fibra Inn
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95		Fibra Inn
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua		211	Fibra Inn
13	Wyndham Garden**	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
14	AC Hotels by Marriott **	Guadalajara	Jalisco	180		Fibra Inn
				<b>2,200</b>	<b>211</b>	
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				<b>117</b>		
<b>Terreno</b>						
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			
				<b>6,748</b>	<b>211</b>	
				<b>6,959</b>		

Portafolio total al 30 de septiembre de 2017

(\*) Incluye 145 cuartos actuales y 66 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. 24.6 millones en el 3T17, los cuales fueron 8.4% mayores que en el 3T16. Este resultado se debe al cobro del incremento a la renta para ajustarlo por inflación.

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 88.1 millones.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV Estado de Resultados- Combinado con Fideicomiso F/1765 (millones de pesos)				
	3T17		3T16	
<b>Ingresos</b>	88.1	100.0%	81.1	100.0%
Costo de Ventas	50.5	57.2%	45.1	55.6%
<b>Utilidad Bruta</b>	37.7	42.8%	36.0	44.4%
Gastos de Operación	5.6	6.4%	3.6	4.4%
<b>NOI</b>	32.1	36.4%	32.4	39.9%
<b>Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616</b>	23.2	26.4%	21.3	26.3%
Otros Gastos Indirectos	3.0	3.4%	3.4	4.1%
<b>EBITDA</b>	5.8	6.6%	7.8	9.6%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	5.8	6.6%	7.8	9.6%

### Indicadores Operativos Hoteleros

#### a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T17	3T16	Variación
Número de hoteles *	43	42	
Ingresos por hospedaje	461.7	448.5	2.9%
Ocupación	61.9%	62.6%	-0.7 pp
Tarifa	1,188.1	1,146.9	3.6%
RevPar	735.9	717.6	2.5%

**b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral**

Mismas Tiendas Trimestral			
(43 Hoteles)	3T17	3T16	Variación
Ingresos por hospedaje	458.7	446.3	2.8%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	62.0%	62.6%	-0.6 pp
Ocupación	61.9%	62.6%	-0.7 pp
Tarifa	1,188.4	1,147.2	3.6%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	737.4	717.6	2.8%
RevPAR	735.8	717.6	2.5%

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 3T17 abarca 43 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T17 como el 3T16.
- 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 no se excluyen hoteles. Sin embargo, es necesario mencionar que el Casa Grande Ciudad Juárez permanece cerrado a partir de septiembre por su ampliación y conversión a la marca Holiday Inn; y el hotel Holiday Inn México Coyoacán interrumpió su operación temporalmente debido al sismo ocurrido el pasado 19 de septiembre y que a la fecha ya reinició operaciones.

**c) Información por Segmento, por Cadena y por Región**

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
		3T17		3T16			
Servicio Limitado	60.0%	875.2	524.8	64.1%	820.5	525.6	-0.2%
Servicio Selecto	61.7%	1,236.9	762.6	58.9%	1,213.1	714.5	6.7%
Servicio Completo	62.0%	1,309.4	812.3	64.8%	1,259.6	816.7	-0.5%
Estancia Prolongada	90.2%	1,288.1	1,162.5	94.9%	1,325.8	1,258.8	-7.7%
<b>TOTAL</b>	61.9%	1,188.4	735.8	62.6%	1,147.2	717.6	2.5%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	n						
		3T17		3T16			
Norte	66.5%	1,107.6	737.0	67.3%	1,037.5	698.2	5.6%
Noreste	64.1%	1,329.0	851.8	61.5%	1,307.2	803.6	6.0%
Noroeste	62.5%	559.6	349.8	69.5%	490.8	341.3	2.5%
Centro y Sur	57.1%	1,117.2	638.3	57.3%	1,125.2	644.9	-1.0%
Oeste	62.3%	1,288.7	803.4	69.9%	1,168.1	816.5	-1.6%
<b>TOTAL</b>	<b>61.9%</b>	<b>1,188.4</b>	<b>735.8</b>	<b>62.6%</b>	<b>1,147.2</b>	<b>717.6</b>	<b>2.5%</b>

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

Noroeste: Sinaloa

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

Por Cadena Hotelera							
Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	n						
		3T17		3T16			
IHG Intercontinental Hotels Group	70.0%	1,282.0	897.6	67.6%	1,283.0	866.7	3.6%
Wyndham Hotel Group	58.8%	917.8	539.6	62.1%	870.8	540.5	-0.2%
Hilton Worldwide	57.9%	1,138.7	659.0	59.4%	1,126.2	669.4	-1.6%
Marriott International	48.9%	1,539.2	752.8	48.8%	1,403.2	684.7	9.9%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	67.3%	1,320.2	888.6	64.4%	1,332.2	858.4	3.5%
Marcas Locales	68.4%	1,020.8	697.7	70.1%	957.6	671.5	3.9%
<b>TOTAL</b>	<b>61.9%</b>	<b>1,188.4</b>	<b>735.8</b>	<b>62.6%</b>	<b>1,147.2</b>	<b>717.6</b>	<b>2.5%</b>

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte*	11	1,454	21%	21%
Noreste	11	1,953	28%	37%
Noroeste	1	158	2%	0%
Centro y Sur	14	2,414	35%	27%
Oeste	6	914	13%	15%
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>6,893</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	18	3,007	44%	47%
Servicio Completo*	13	2,345	34%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>6,893</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn*	41	6,588	96%	94%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>6,893</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(\*\*) Incluye el Casa Grande Ciudad Juárez, actualmente en proceso de conversión a Holiday Inn.

\*\*\*

## Quiénes Somos

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

[www.fibrainn.mx](http://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 2017 y al 31 de diciembre de 2016**  
 (Miles de pesos)

	<b>30 de Septiembre de 2017</b>	<b>%</b>	<b>31 de diciembre de 2016</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVO</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	602,830	6.3	849,077	8.7
Clientes	141,419	1.5	145,435	1.5
Otras cuentas por cobrar	2,829	0.0	1,698	0.0
Pagos anticipados	30,641	0.3	16,755	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,361	0.1	12,699	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	91,688	1.0	310,387	3.2
Impuestos por recuperar y otros	4,285	0.0	13,420	0.1
<b>Total del activo circulante</b>	<b>887,053</b>	<b>9.3</b>	<b>1,349,471</b>	<b>13.8</b>
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,333,540	87.4	8,210,548	83.9
Activos intangibles y otros activos	69,574	0.7	60,149	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas LP	109,031	1.1	36,845	0.4
Anticipos para compra de propiedades	119,797	1.3	104,274	1.1
Instrumentos financieros derivados	11,123	0.1	29,145	0.3
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>8,643,065</b>	<b>90.7</b>	<b>8,440,961</b>	<b>86.2</b>
<b>Total de activo</b>	<b>9,530,118</b>	<b>100</b>	<b>9,790,432</b>	<b>100</b>
<b>PASIVO</b>				
Pasivo circulante:				
Proveedores	95,555	3.2	90,083	3.0
Acreedores diversos	18,994	0.6	1,061	0.0
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	0.1	7,296	0.2
Cuentas por pagar a partes relacionadas	27,844	0.9	29,586	1.0
Pasivo por obligaciones de deuda	0	-	4,999	0.2
Anticipos de clientes	12,321	0.4	7,394	0.2
Impuestos por pagar	8,551	0.3	10,125	0.3
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>165,331</b>	<b>5.5</b>	<b>150,544</b>	<b>5.0</b>
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,843,299	94.5	2,836,654	94.9
Obligaciones bancarias	0	-	0	-
Impuestos a la utilidad, diferidos	66	0.0	66	0.0
Beneficios a los empleados	297	0.0	295	0.0
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>2,843,662</b>	<b>94.5</b>	<b>2,837,015</b>	<b>95.0</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>3,008,993</b>	<b>100</b>	<b>2,987,559</b>	<b>100</b>
<b>PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES</b>				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	5,982,220	91.7	6,327,290	93.0
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	10,501	0.2	29,241	0.4
Reserva para recompra de acciones	230,985	3.5	0	-
Reserva para pago con CBFIS	25,025	0.4	0	-
Resultados acumulados	190,332	2.9	322,007	4.7
Resultado del ejercicio	82,062	1.3	124,335	1.8
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>6,521,125</b>	<b>100.0</b>	<b>6,802,873</b>	<b>100.0</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>9,530,118</b>		<b>9,790,432</b>	



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria  
**Estados de Resultados Consolidados Condensados - No Auditados**  
Por el periodo del 1 de Julio al 30 de Septiembre de 2017 y 2016 y el acumulado del año al 30 de Septiembre de 2017 y 2016  
(Miles de pesos)

	3T17	%	3T16	%	Var. Ps.	Var. %	2017	%	2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	461,727	94.9	448,518	95.2	13,209	2.9	1,392,140	95.3	1,259,295	95.0	132,845	10.5
Arrendamiento de inmuebles	24,567	5.1	22,672	4.8	1,895	8.4	68,296	4.7	66,158	5.0	2,138	3.2
<b>Total de ingresos</b>	<b>486,294</b>	<b>100.0</b>	<b>471,190</b>	<b>100.0</b>	<b>15,104</b>	<b>3.2</b>	<b>1,460,436</b>	<b>100.0</b>	<b>1,325,453</b>	<b>100.0</b>	<b>134,983</b>	<b>10.2</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	128,630	26.5	116,385	24.7	12,245	10.5	368,454	25.2	317,018	23.9	51,436	16.2
Administración	78,184	16.1	77,164	16.4	1,020	1.3	237,898	16.3	212,839	16.1	25,059	11.8
Mantenimiento	20,316	4.2	19,565	4.2	751	3.8	59,578	4.1	55,350	4.2	4,228	7.6
Energéticos	31,465	6.5	28,200	6.0	3,265	11.6	89,804	6.1	72,964	5.5	16,840	23.1
Regalías	30,016	6.2	27,816	5.9	2,200	7.9	90,128	6.2	80,793	6.1	9,335	11.6
Publicidad y promoción	25,490	5.2	25,344	5.4	146	0.6	78,850	5.4	74,835	5.6	4,015	5.4
Prediales	3,481	0.7	3,251	0.7	229	7.1	10,278	0.7	9,231	0.7	1,046	11.3
Seguros	1,419	0.3	1,631	0.3	-213	-13.0	4,479	0.3	5,011	0.4	-532	-10.6
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	319,001	65.6	299,356	63.5	19,645	6.6	939,469	64.3	828,041	62.5	111,428	13.5
<b>NOI</b>	<b>167,293</b>	<b>34.4</b>	<b>171,834</b>	<b>36.5</b>	<b>-4,541</b>	<b>-2.6</b>	<b>520,967</b>	<b>35.7</b>	<b>497,412</b>	<b>37.5</b>	<b>23,555</b>	<b>4.7</b>
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	0	-	17,501	3.7	-17,501	-100.0	0	-	46,566	3.5	-46,566	-100.0
Gastos corporativos de administración	23,615	4.9	7,849	1.7	15,766	200.9	72,788	5.0	26,548	2.0	46,240	174.2
Gastos de adquisición y organización	5,445	1.1	9,724	2.1	-4,279	-44.0	8,991	0.6	25,670	1.9	-16,679	-65.0
Gastos de mantenimiento extraordinarios	1,813	0.4	1,700	0.4	113	6.6	7,665	0.5	3,650	0.3	4,015	110.0
Otros	-1,676	-0.3	-2,950	-0.6	1,275	-43.2	-5,345	-0.4	-7,372	-0.6	2,028	-27.5
Total de gastos indirectos	29,197	6.0	33,824	7.2	-4,628	-13.7	84,099	5.8	95,062	7.2	-10,964	-11.5
<b>EBITDA</b>	<b>138,096</b>	<b>28.4</b>	<b>138,010</b>	<b>29.3</b>	<b>86</b>	<b>0.1</b>	<b>436,868</b>	<b>29.9</b>	<b>402,350</b>	<b>30.4</b>	<b>34,518</b>	<b>8.6</b>
Más: Gastos de adquisición y organización	5,445	1.1	9,724	2.1	-4,279	-44.0	8,991	0.6	25,670	1.9	-16,679	-65.0
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>143,541</b>	<b>29.5</b>	<b>147,734</b>	<b>31.4</b>	<b>-4,193</b>	<b>-2.8</b>	<b>445,859</b>	<b>30.5</b>	<b>428,020</b>	<b>32.3</b>	<b>17,839</b>	<b>4.2</b>
Compensación a ejecutivos basada en instrumen	0	-	0	-	0	-	0	-	3,630	0.3	-3,630	-100.0
Estimación de deterioro de activos financieros	9,624	2.0	0	-	9,624	-	29,589	2.0	0	-	29,589	-
Compensación AAP Terminación Contrato Aseso	10,725	2.2	0	-	10,725	-	10,725	0.7	0	-	0	-
Depreciación de activo fijo	64,066	13.2	60,708	12.9	3,358	5.5	190,277	13.0	162,086	12.2	28,191	17.4
<b>EBIT (Utilidad de Operación)</b>	<b>53,681</b>	<b>11.0</b>	<b>77,302</b>	<b>16.4</b>	<b>-23,621</b>	<b>-30.6</b>	<b>206,276</b>	<b>14.1</b>	<b>236,634</b>	<b>17.9</b>	<b>-30,358</b>	<b>-12.8</b>
Ingresos por intereses	12,712	2.6	3,222	0.7	9,490	294.5	37,740	2.6	11,692	0.9	26,048	222.8
Gastos por intereses	52,870	10.9	33,384	7.1	19,486	58.4	156,388	10.7	97,012	7.3	59,376	61.2
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,119	0.2	1,011	0.2	108	10.7	5,567	0.4	6,988	0.5	-1,421	-20.3
Resultado Financiero Neto	-41,277	-8.5	-31,173	-6.6	-10,104	32.4	-124,215	-8.5	-92,308	-7.0	-31,907	34.6
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>12,404</b>	<b>2.6</b>	<b>46,129</b>	<b>9.8</b>	<b>-33,726</b>	<b>-73.1</b>	<b>82,062</b>	<b>5.6</b>	<b>144,326</b>	<b>10.9</b>	<b>-62,265</b>	<b>-43.1</b>
<b>FFO</b>	<b>102,264</b>	<b>21.0</b>	<b>116,561</b>	<b>24.7</b>	<b>-14,297</b>	<b>-12.3</b>	<b>321,644</b>	<b>22.0</b>	<b>335,712</b>	<b>25.3</b>	<b>-14,068</b>	<b>-4.2</b>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

**Estados de Resultados Consolidados Condensados de Resultados - No Auditados**

Por el periodo del 1 de Julio al 30 de Septiembre de 2017 y 2016 y el acumulado del año al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

	3T17	%	3T16	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2017	%	Acumulado o 2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	461,727	94.9	448,518	95.2	13,209	2.9	1,392,140	95.3	1,259,295	95.0	132,845	10.5
Arrendamiento de inmuebles	24,567	5.1	22,672	4.8	1,895	8.4	68,296	4.7	66,158	5.0	2,138	3.2
<b>Total de ingresos</b>	<b>486,294</b>	<b>####</b>	<b>471,190</b>	<b>####</b>	<b>15,104</b>	<b>3.2</b>	<b>1,460,436</b>	<b>####</b>	<b>1,325,453</b>	<b>####</b>	<b>134,983</b>	<b>10.2</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	128,630	26.5	116,385	24.7	12,245	10.5	368,454	25.2	317,018	23.9	51,436	16.2
Administración	78,184	16.1	77,164	16.4	1,020	1.3	237,898	16.3	212,839	16.1	25,059	11.8
Mantenimiento	20,316	4.2	19,565	4.2	751	3.8	59,578	4.1	55,350	4.2	4,228	7.6
Energéticos	31,465	6.5	28,200	6.0	3,265	11.6	89,804	6.1	72,964	5.5	16,840	23.1
Regalías	30,016	6.2	27,816	5.9	2,200	7.9	90,128	6.2	80,793	6.1	9,335	11.6
Publicidad y promoción	25,490	5.2	25,344	5.4	146	0.6	78,850	5.4	74,835	5.6	4,015	5.4
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	314,101	64.6	294,474	62.5	19,627	6.7	924,712	63.3	813,799	61.4	110,913	13.6
<b>Margen bruto</b>	<b>172,193</b>	<b>35.4</b>	<b>176,716</b>	<b>37.5</b>	<b>-4,525</b>	<b>- 2.6</b>	<b>535,724</b>	<b>36.7</b>	<b>511,654</b>	<b>38.6</b>	<b>24,070</b>	<b>4.7</b>
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,481	0.7	3,251	0.7	229	7.1	10,278	0.7	9,231	0.7	1,046	11.3
Seguros	1,419	0.3	1,631	0.3	-213	-13.0	4,479	0.3	5,011	0.4	-533	-10.6
Honorarios de asesor	0	0.0	17,501	3.7	-17,501	-100.0	0	0.0	46,566	3.5	-46,566	-100.0
Gastos corporativos de administración	23,615	4.9	7,849	1.7	15,766	200.9	72,788	5.0	26,548	2.0	46,240	174.2
Gastos de adquisición y organización	5,445	1	9,724	2	-4,281	-44	8,991	1	25,670	2	-16,679	-65
Otros	-1,676	-0.3	-2,950	-0.6	1,273	-43.2	-5,345	-0.4	-7,372	-0.6	2,028	-27.5
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	3,630	0.3	-3,630	-100.0
Gastos de mantenimiento extraordinarios	1,813	0.4	1,700	0.4	113	6.6	7,665	0.5	3,650	0.3	4,015	110.0
Estimación de deterioro de activos financieros	9,624	2.0	0	0.0	9,624		29,589	2.0	0	0.0	29,589	
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	10,725	2	0	0	10,725		10,725	1	0	0	10,725	
Depreciación de activo fijo	64,066	13.2	60,708	12.9	3,358	5.5	190,277	13.0	162,086	12.2	28,191	17.4
Total de otros costos y gastos	118,512	24.4	99,414	21.1	19,098	19.2	329,447	22.6	275,020	20.7	54,427	19.8
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>53,681</b>	<b>11.0</b>	<b>77,302</b>	<b>16.4</b>	<b>-23,621</b>	<b>- 30.6</b>	<b>206,277</b>	<b>14.1</b>	<b>236,634</b>	<b>17.9</b>	<b>-30,357</b>	<b>- 12.8</b>
Ingresos por intereses	12,712	2.6	3,222	0.7	9,490	294.5	37,740	2.6	11,692	0.9	26,048	222.8
Gastos por intereses	52,870	10.9	33,384	7.1	19,486	58.4	156,388	10.7	97,012	7.3	59,376	61.2
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,119	0.2	1,011	0.2	108	10.7	5,567	0.4	6,988	0.5	-1,421	-20.3
Resultado Financiero Neto	-41,277	- 8.5	-31,173	- 6.6	-10,104	32.4	-124,215	- 8.5	-92,308	- 7.0	-31,907	34.6
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
<b>Utilidad neta</b>	<b>12,404</b>	<b>2.6</b>	<b>46,129</b>	<b>9.8</b>	<b>-33,726</b>	<b>-73.1</b>	<b>82,062</b>	<b>5.6</b>	<b>144,326</b>	<b>10.9</b>	<b>-62,264</b>	<b>-43.1</b>



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 2016 y del 1 de Enero al 30 de Septiembre del 2017  
(Miles de pesos)

	Patrimonio emitido	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos	Reserva para recompra de acciones	Reserva para pago con CBFIs compensación AAP	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
<b>Al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>6,671,290</b>	<b>51,870</b>			<b>-5,161</b>	<b>322,007</b>	<b>7,040,006</b>
Reembolsos a tenedores de certificados	-288,977						-288,977
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		3,630					3,630
Pago emitido por pagos basados en acciones	55,500	-55,500					0
Utilidad integral					15,050	143,363	158,413
<b>Al 30 de Septiembre de 2016</b>	<b>6,437,813</b>	<b>0</b>			<b>9,889</b>	<b>465,370</b>	<b>6,913,072</b>
<b>Al 31 de Diciembre de 2016</b>	<b>6,327,290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29,241</b>	<b>446,342</b>	<b>6,802,873</b>
Reembolsos a tenedores de certificados	-331,055						-331,055
Reserva para recompra de acciones	-14,015		230,985			-230,985	-14,015
Reserva para pago con CBFIS				25,025		-25,025	0
Utilidad integral					-18,740	82,062	63,322
<b>Al 30 de Septiembre de 2017</b>	<b>5,982,220</b>	<b>0</b>	<b>230,985</b>	<b>25,025</b>	<b>10,501</b>	<b>272,394</b>	<b>6,521,125</b>



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 2017 y del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2016  
(Miles de pesos)

	2017	2016
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad antes de impuestos	82,062	144,326
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	190,277	162,086
Intereses de deuda	156,388	97,012
Intereses ganados	-37,740	-11,692
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	3,630
	<b>390,987</b>	<b>395,362</b>
Clientes y otras cuentas por cobrar	12,020	-65,609
Partes relacionadas	-74,590	57,000
Pagos anticipados	-13,886	-1,182
Impuestos por recuperar	218,699	27,998
Proveedores y otras cuentas por pagar	23,103	-46,020
Impuestos por pagar	-1,572	-10,264
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>554,761</b>	<b>357,285</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-328,792	-691,824
Adquisición de activos intangibles	-9,425	-16,695
Intereses ganados	37,740	11,692
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-300,477</b>	<b>-696,827</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Recompra de acciones	-14,015	0
Distribuciones a tenedores de certificados	-331,055	-288,977
Emisión de deuda	0	0
Intereses relacionados a emisión de deuda	-155,462	-67,113
Intereses relacionados a créditos bancarios	0	-17,613
Prestamos recibidos	0	250,000
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-500,532</b>	<b>-123,703</b>
<b>Flujo neto de efectivo del periodo</b>	<b>-246,248</b>	<b>-463,245</b>
Efectivo al inicio del periodo	849,077	796,751
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>602,830</b>	<b>333,505</b>