

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	22
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	23
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	25
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	26
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	30
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	33
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	36
[700002] Datos informativos del estado de resultados	37
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	38
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	39
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	43
[800500] Notas - Lista de notas.....	45
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	56
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	67

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

“Los últimos meses han sido estratégicamente claves para FibraHotel al continuar la definición y ejecución de nuestra estrategia de ser la compañía hotelera líder en México. Durante el trimestre acordamos la adquisición del hotel Fiesta Americana Cancún, un hotel irremplazable con 507 cuartos de cinco estrellas all-inclusive en una ubicación única en la mejor playa de la zona hotelera de Cancún. Este hotel es nuestro primer resort en playa y diversifica aún más nuestros ingresos con un activo generador de dólares, diferentes generadores de demanda y reduce la temporalidad de nuestros resultados durante el año. Implementamos un programa de emisor recurrente de capital de Ps. \$10 billones y colocamos la primera emisión de ~330 millones de CBFIs por Ps. \$4.5 billones en septiembre. Este programa y la capitalización mejoran nuestra posición competitiva y fondean nuestra estrategia de crecimiento de corto plazo incluyendo los cuatro hoteles de servicio completo en proceso de desarrollo. Al mismo tiempo, la transacción nos ayuda a tener una sólida posición financiera y nos ayuda a participar en oportunidades disponibles en el mercado. Tuvimos una colocación exitosa con un libro significativamente sobresuscrito de inversionistas existentes y nuevos, así como una sana mezcla entre inversionistas locales e internacionales. Esta colocación va a tener un impacto temporal en nuestras distribuciones durante el resto de 2017 ya que tenemos una base de CBFIs más alta mientras que la adquisición se espera cerrar a principios de 2018, aun cuando no se cobrará la comisión por asesoría adicional en este periodo. Desde el punto de vista operativo los resultados trimestrales fueron impactados por una serie de fenómenos naturales incluyendo los terremotos del 7 y 19 de septiembre, así como varios huracanes e inundaciones que llevaron a cancelación de eventos, conferencias y viajes de negocios planeados. En el sector hotelero en general vimos una desaceleración en la demanda hotelera, especialmente en septiembre lo cual se refleja en el crecimiento de la tarifa efectiva de nuestras propiedades comparables de 5.6% año con año lo cual continua siendo mayor a inflación pero menor a lo que veníamos viendo el resto del año. Esto a su vez creo una compresión en márgenes ya que tuvimos más cuartos ocupados en el trimestre en conjunto con un incremento en costos de energéticos y gastos relacionados con el terremoto y las cancelaciones. El impacto del terremoto ha continuado en Octubre pero fue un evento no recurrente y estamos enfocados en regresar el portafolio a su potencial de eficiencia operativa. Finalmente e incluyendo los impactos mencionados así como la dilución relacionada con la colocación, la distribución del trimestre va a ser 17.28 centavos por CBFI.”, comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

1. Actividades y eventos significativos

Actividades -

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("FibraHotel") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 31 de julio de 2012 por Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). FibraHotel se estableció principalmente para desarrollar, adquirir y poseer bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera. Los servicios que ofrece pueden ser limitados, selectos, completos y de estancia prolongada, de acuerdo con la afiliación a marcas y operadores de servicios. Los hoteles del portafolio de FibraHotel operan bajo las siguientes marcas:

Live Aqua	One	Sheraton
Fiesta Americana Grand	Fiesta Inn Lofts	Fairfield Inn & Suites by
Fiesta Americana	Live Aqua Boutique	Marriott
Fiesta Inn	Camino Real & Suites	AC Hotels by Marriott
Gamma	Real Inn	Courtyard by Marriott

Para el desarrollo de su operación, FibraHotel tiene celebrados contratos de asesoría en planeación con Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. ("Administradora Fibra Hotelera") (parte relacionada), los cuales están basados en un honorario anual pagadero trimestralmente, equivalente al 1% del valor en libros de los activos sin depreciar, netos de deuda; asimismo tiene contratos para la operación hotelera con Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. ("Posadas"), Grupo Real Turismo, S. A. de C. V. ("Real Turismo"), Operadora Marriott, S. A. de C. V. ("Marriott International") y Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. ("Starwood Hotels") (en conjunto las "Operadoras"). Estos contratos establecen un honorario basado en la utilidad bruta de operación de los hoteles entre otros. Adicionalmente FibraHotel tiene celebrados contratos de arrendamiento con Posadas que correspondan a rentas fijas y, en su caso, rentas variables, los cuales están basados en la utilidad de operación.

FibraHotel no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por partes relacionadas y terceros.

FibraHotel, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Con fecha de 12 de octubre de 2012, FibraHotel obtuvo resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicada en el Diario Oficial de la Federación que le permite operar bajo esta jurisdicción.

Fibra Hotelera S. C. es subsidiaria del Fideicomiso F/1596, tenedor de 99.99% del patrimonio de la sociedad. Entre sus responsabilidades es la administración del negocio, mantenimiento de los inmuebles y hoteles, obtención de licencias y permisos necesarios, supervisión de proyectos de renovación, desarrollo y remodelaciones, lo correspondiente con seguros, vigilancia de servicios públicos, negociación de contratos de administración hotelera. Fibra Hotelera, S. C. está sujeta a impuestos.

El domicilio social de FibraHotel se encuentra en Santa Fe No. 481 Piso 7 Col. Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349, Ciudad de México.

a. Integración del Portafolio de hoteles

El detalle de hoteles del portafolio en administración y arrendamiento de FibraHotel a nivel operador es el siguiente:

Operador	Al 30 de septiembre de 2017		Al 31 de diciembre 2016	
	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados
Posadas	60	3	58	3
Real Turismo	5	-	5	-
Marriott International	10	-	8	-
Starwoods Hotels	1	-	1	-
Total	76	3	72	3
Total de Hoteles en operación		79		75
Total de habitaciones		10,812		10,422

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los hoteles en portafolio de desarrollo ascienden a 7 y 10, respectivamente.

Existen contratos de obra celebrados con diversos desarrolladores inmobiliarios para llevar a cabo la construcción de los hoteles que integran el portafolio de desarrollo. Las inversiones para FibraHotel al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ascienden a \$1,267,878 y \$1,396,600, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

Eventos relevantes –

Con fecha 14 de septiembre de 2017 FibraHotel termino su tercera Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional a través de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América colocando un total 327,672,522 CBFIs a un precio de Ps. \$13.75 por CBFI, o Ps. \$4,505,497,177.50 en total. Los recursos netos de esta colocación se destinarán para (i) la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, (ii) el fondeo de otras inversiones hoteleras en proceso, (iii) reducción temporal de deuda y (iv) otros usos corporativos entre otros.

Con fecha 15 de agosto de 2017 FibraHotel anuncia la firma de un acuerdo para la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún un resort all-inclusive con 507 cuartos por un precio de Ps 2,892 millones en una transacción de venta y posterior arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas. Se continúa avanzando en las condiciones precedentes y se espera el cierre de la transacción en el primer trimestre de 2018.

Con fecha 3 de julio de 2017, FibraHotel anuncia la futura adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo. El hotel con 168 cuartos de servicios completos y convenciones es operado por Grupo Posadas. La inversión inicial en el hotel será de \$130,000.00. Como parte del acuerdo, esta inversión inicial se destinara a la renovación del hotel incluyendo áreas públicas y cuartos. FibraHotel hará el pago del precio por el hotel a principios de 2020, cuando se cumplan las condiciones a las que está sujeta la venta y se defina el precio de la transacción en base a diez veces el EBITDA de 2019 menos la inversión de FibraHotel. Entretanto, FibraHotel será arrendatario de dicho inmueble.

Con fecha 1 de marzo de 2017, FibraHotel anuncia la apertura de los hoteles Courtyard by Marriott Vallejo con 125

habitaciones de servicio selecto y el Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo con 121 habitaciones de servicios limitados. Ambos hoteles serán operados por Marriott International, se encuentra dentro del complejo de usos mixtos Vía Vallejo. Estos hoteles están ubicados dentro del centro comercial Parque Vía Vallejo propiedad de Fibra Danhos.

Con fecha 30 de enero de 2017, FibraHotel anuncia la apertura del hotel Fiesta Inn en Puerto Vallarta dentro del centro comercial la Isla Puerto Vallarta, con 144 habitaciones de servicios selectos operado por Grupo Posadas. Este es el primer hotel de FibraHotel en la ciudad de Puerto Vallarta, el quinto hotel en el estado de Jalisco con 813 cuartos bajo la marca Fiesta Inn.

Disposición de líneas de crédito

El 20 de junio de 2017, FibraHotel firmó un contrato para una nueva línea de crédito de Ps. \$500 millones con BBVA Bancomer. Esa línea de crédito tiene un periodo de disposición de 12 meses, una vigencia de cinco años a partir de la fecha de firma del contrato, y un periodo de 36 meses de gracia para el pago de capital después la fecha de firma del contrato. La tasa de este crédito es de TIIE más 160bps

El 23 de mayo de 2017, FibraHotel firmó un contrato para una línea de crédito revolvente comprometida de Ps. \$210 millones con Sabadell. Esa línea de crédito tiene un periodo de disposición, vigencia y gracia para el pago de capital de 24 meses a partir de la fecha de firma del contrato. La tasa de este crédito es de TIIE más 150bps.

Durante el trimestre 2017, FibraHotel dispuso de \$301.9 millones de la línea de crédito a largo plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Banorte, adicionales a los \$698.1 millones de los que ya había dispuesto en 2016, está genera un interés a una tasa TIIE a 91 días más 1.30 puntos porcentuales.

Debido a lo anterior para mantener una estabilidad en las tasas, FibraHotel contrató instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés respecto a las disposiciones de la línea de crédito de BBVA Bancomer y de Banorte. Para mayor información al respecto de esos instrumentos financieros de cobertura de tasa de intereses referirse a la Nota 10.

Otros terceros obligados con el Fideicomiso

A la fecha del presente reporte del 3T 2017 no existen obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros

Audidores Externos

A la fecha del presente reporte del 3T 2017 no se han llevado a cabo cambios en los Auditores Externos. Los Auditores Externos son Galaza, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limites

Bursatilidad y comportamiento de los CBFIs emitidos por el fideicomiso

Al inicio del año los CBFIs estaban en 15.43 .Al 30 de septiembre de 2017 los CBFIs cotizaron en 14.06

Directivos. El equipo directivo de FibraHotel está integrado por las siguientes personas:

- Simón Galante Zaga: es el Director Ejecutivo (Chief Executive Officer) del Asesor de FibraHotel y miembro del Comité Técnico de FibraHotel. Miembro fundador y Director Ejecutivo de Grupo GDI. Cuenta con más de 20 años de experiencia en los segmentos hoteleros, comerciales y residenciales como desarrollador y administrador de bienes raíces, así como también en la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de este tipo de proyectos. Es miembro del consejo de Fondo

Hotelero Mexicano I y II, Fondo Comercial Mexicano, La Vista Country Club, Bosque Real y Mercap, las cuales son empresas de Grupo GDI. Tiene una especialización en Administración de Empresas del IPADE.

- Eduardo López García: es el Director General (Chief Executive Officer) del Administrador de FibraHotel. Fungió como Director de Inversiones Hoteleras y Desarrollo en Grupo Posadas desde 1993, hasta que se unió como Director del Área de Hoteles a Grupo GDI en 2006, cuando tenía sólo seis Hoteles. Eduardo López García negoció un contrato con un desarrollador mexicano, líder en bienes raíces, y con Grupo Posadas para desarrollar Hoteles adicionales a ser operados por Grupo Posadas. Cuenta con 20 años de experiencia en el desarrollo y la administración de Hoteles.
- Edouard Boudrant: es el Director Administrativo y de Finanzas (Chief Financial Officer) del Administrador de FibraHotel. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad de las Américas (UDLA) en Puebla y del Centre d'Études Supérieures Européennes de Management (CESEM) en Reims, Francia, y una maestría en Derecho Corporativo en el École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC) de París. Su experiencia profesional incluye ocho años trabajando en banca de inversión tanto en Francia (Société Générale y Lazard-NATIXIS) como en México (BBVA Bancomer).
- Guillermo Bravo Escobosa: es el Director de Desarrollo Corporativo y de Relaciones con Inversionistas (Head of Corporate Development & Investors) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana de México y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) en la Universidad de Chicago Booth School of Business y su experiencia profesional incluye trabajar como analista de crédito y ejecutivo de relaciones en Scotiabank Inverlat en México, así como Asociado en los Grupos de Fusiones y Adquisiciones de Latinoamérica e Industria Diversas de Estados Unidos (Diversified Industries) en J.P. Morgan en Nueva York.
- Lorena García Núñez: es la Directora Jurídica (Legal Counsel) del Administrador de FibraHotel. Se unió al Grupo GDI en el año 2002 y tiene más de 15 años de experiencia en el negocio hotelero e inmobiliario.
- José Luis Jacome Herrera: es el Director de Operación Hotelera (Chief Operations Officer) del Administrador de FibraHotel. Cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas Turísticas de la Universidad Anáhuac del Sur (UAS) y de la École Supérieure de Gestion (ESG) de París, Francia, especializándose en Hotel, International and Luxury Marketing. Actualmente se encuentra cursando una especialidad en Administración Financiera en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Su experiencia profesional incluye más de ocho años en la operación de Hoteles de diferentes cadenas hoteleras como Fairmont, Posadas y Las Brisas, entre otros, ocupando diferentes cargos desde Director de Hotel, Gerente General hasta Gerente de Recepción y Gerente de Alimentos & Bebidas.

Contrato del Fideicomiso

FibraHotel se constituyó como un fideicomiso conforme a las leyes de México el 31 de julio de 2012, mismo que fue modificado el 27 de noviembre de 2012. Una copia del Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Las cláusulas más significativas del Contrato de Fideicomiso son las siguientes

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1. Partes del Fideicomiso. Son partes del Fideicomiso las siguientes:

a. Fideicomitente: Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.

- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
- c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.
- e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.
- f. Fideicomisario en Tercer Lugar: El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto de la Aportación Inicial.
- g. El Representante Común: CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales y los Bienes Inmuebles Adquiridos;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con la aportación de los Derechos de Operación;
- e. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- f. Con las cantidades derivadas de los ingresos por Arrendamiento;

(...)

QUINTA. FINES.

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al hospedaje; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento; recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles; así como otorgar financiamiento a terceros con garantía inmobiliaria.

(...)

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

Emisión de CBFIS

6.1 Emisión de CBFIS. El Fiduciario emitirá los CBFIS de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la

Asamblea de Tenedores, en términos de la Sección 8.1 (xviii) del presente Fideicomiso. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública y/o privada de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

(...)

6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.

(...)

6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En

todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en las

disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitación los siguientes:

a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.

b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.

c. Los CBFIs no serán amortizables.

d. Los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni el Representante Común, ni los Intermediaries Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones

de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, del Representante Común ni los Intermediaries Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

g. Se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

(...)

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

8.1 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asamblea de Tenedores se registrarán por la LGTOC (...).

(ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común (...) por lo menos un vez al año (...).

(iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores (...).

(iv) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por 3 (tres) días (...).

(...)

(xvii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso.

(xviii) Salvo por lo dispuesto en la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, inciso (i), la Asamblea de Tenedores deberá de reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(...)

DÉCIMA. ADMINISTRADOR Y EMPRESAS DE SERVICIOS.

Designación del Administrador.

10.1 Posteriormente a la fecha de celebración de este Fideicomiso, se designará al Administrador, quien deberá aceptar su encargo y convenir en el Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación alguna, la búsqueda de oportunidades para que el Fideicomiso realice inversiones en Bienes Inmuebles y, en su caso, adquiera los Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, de conformidad con el presente Fideicomiso (...).

10.2 El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso (...).

10.3 A menos que se especifique lo contrario en este Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador (...).

(...)

El Asesor.

10.10 A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría en Planeación con el Asesor conforme al documento que se adjunta al presente Fideicomiso (...).

DÉCIMA PRIMERA. INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES.

11.1 Criterios de Elegibilidad. A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad y condiciones siguientes:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/u hospedaje.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- d. Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble (incluyendo dictamen favorable sobre el cumplimiento de la Legislación Aplicable para efectos ambientales).
- e. Que cuenten con seguros requeridos par el sector hotelero
- f. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- g. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(...)

11.2 Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente:

(...)

Posteriormente a la primera Emisión:

(i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. Si a pesar de ser válidamente adoptadas las decisiones del Comité Técnico, las mismas no cuentan con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV, sin que afecte la validez de la resolución.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes,

(ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la

totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z) inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efecturarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones.

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones y/o Distribuciones en Efectivo conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, este deberá instruir al Fiduciario que efectúe el pago a los Tenedores.

(...)

14.3 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor a través del Indeval.

14.4 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal. siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico, en el entendido de que si al término del primer ejercicio fiscal el Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, se entenderá que la política de distribución aplicable al ejercicio fiscal anterior seguirá vigente.

(...)

DÉCIMA SÉPTIMA. AUDITOR EXTERNO.

17.1 Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario única y exclusivamente con dicho carácter, debe a celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo o aquel le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los 30 (treinta) Días Hábilés siguientes a la primera Fecha de Emisión, o antes si así lo determina el Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el presente Fideicomiso.

(...)

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate.

VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

23.1 Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines (...).

Comisiones y Gastos del Administrador

	T2 2017	T2 2016	Año 2017	Año 2016
Comisión de Asesoría	26,726	26,182	79,749	78,377

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestro objetivo

Generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs principalmente a través de distribuciones de nuestro Resultado Fiscal, según determine nuestro Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFi. Pretendemos lograr este objetivo a través de la titularidad, expansión y la operación eficaz de un portafolio de hoteles de alta calidad, de distintas marcas y geográficamente diversificado en todo México operados por diversas Compañías Operadoras de hoteles independientes de reconocido prestigio.

Estrategias

- 1.- Líder en el mercado con un portafolio de hoteles de alta calidad, múltiples marcas y geográficamente diversificado.
- 2.- Las sólidas relaciones de nuestro equipo directivo y Grupo de Control brindan amplio acceso a las oportunidades de inversión.

- 3.- Fuerte Modelo de negocios
- 4.- Ventaja de ser un precursor con un fuerte Balance General y acceso a capital
- 5.- Sólida trayectoria de crecimiento.
- 6.- Alineamiento de intereses a largo plazo con el Grupo de Control y la dirección

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Información seleccionada del 3^{er} trimestre de 2017

- FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2017 con **86 hoteles y 12,219 cuartos, incluyendo 79 hoteles en operación (10,980 cuartos) y 7 hoteles en desarrollo (1,239 cuartos).**
- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 64 hoteles^[1], la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,010**, representando un **incremento de 3.9%** contra el tercer trimestre de 2016, la tasa de ocupación fue de **68.1%**, representando un **incremento de 110pb** contra el tercer trimestre de 2016 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$688**, representando un **incremento de 5.6%** contra el tercer trimestre de 2016.
- Con base en el Portafolio Total en operación de FibraHotel (79 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,067** la tasa de ocupación fue **66.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$714**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **11.9%** contra el tercer trimestre del año 2016 donde el Portafolio Total de FibraHotel estaba compuesto por 72 hoteles.
- Con base en el Portafolio no estabilizado de FibraHotel (15 hoteles), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,335**, la tasa de ocupación fue de **61.9%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$826**.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$878 millones**.
- La contribución hotelera^[2] del trimestre ascendió a **Ps. \$270 millones** con un margen de **30.7%**
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)^[3] del trimestre ascendió a **Ps. \$142 millones**.

- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$142 millones** equivalente **17.28 centavos (Ps. \$0.1728)** por CBF⁽⁴⁾.
- Al 30 de Septiembre de 2017, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$4,365 millones, (Ps. \$4,456 millones** incluyendo el acreditamiento del IVA) y un endeudamiento de **Ps. \$3,190 millones**. Al 30 de Septiembre de 2017, FibraHotel tiene un exceso de caja de **Ps. \$1,266 millones**, incluyendo el IVA por acreditar.
- Al 30 de Septiembre de 2017, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,984 millones**.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Situación Financiera

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2017 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$4,456 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$90.6 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps. \$4,365 millones contra Ps. \$523 millones al 30 de Junio de 2017.
- Una posición de deuda total de Ps. \$3,190 millones. Al 30 de Junio de 2017, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$3,094 millones. La posición de deuda neta (incluyendo IVA por acreditar) es de (Ps. \$1,266 millones.)
- Aproximadamente Ps. \$457 millones disponibles en líneas de crédito no dispuestas.

La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de efectivo de FibraHotel:

<i>Ps. \$ miles</i>	<u>T3 2017</u>	<u>Comentario</u>
Efectivo y equiv. de efectivo restringido	<u>4,365,492</u>	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	306,176	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	105,411	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	3,953,906	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	<u>4,260,081</u>	

La tabla siguiente presenta el detalle de la posición de deuda de FibraHotel:

<i>Ps. \$ millones</i>	<u>T3 2017</u>	<u>Moneda</u>	<u>Tasa de intereses</u>	<u>Vencimiento</u>
BBVA Bancomer 1	189.4	MXN	TII E 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	116.6	MXN	TII E 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	145.2	MXN	TII E 28d + 150bps	oct-27
BBVA Bancomer 1	192.9	MXN	TII E 28d + 150bps	nov-27
BBVA Bancomer 1	329.2	MXN	TII E 28d + 150bps	nov-27
Banorte 1	983.9	MXN	TII E 91d + 200bps	oct-24
Banorte 2	1,000.0	MXN	TII E 91d + 130bps*	jul-26
BBVA Bancomer 2	252.9	MXN	TII E 28d + 160bps	jun-20
Posición de deuda total	3,190.1			

* En Septiembre 2018 el margen incrementa a 200bps y en Septiembre 2021 incrementa a 250bps

La tabla siguiente presenta el detalle el calendario de las amortizaciones de capital de la deuda de FibraHotel (millones de pesos):

<u>Años</u>	<u>Amortización</u>	<u>%</u>
2017	36.5	1.1%
2018	103.2	3.2%
2019	203.5	6.4%
2020	244.4	7.7%
2021	356.8	11.2%
2022 y adelante	2,245.6	70.4%
Total	3,190.1	100.0%

Al 30 de Septiembre de 2017, y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TII E, el 68.7% de la deuda de FibraHotel está cubierta. Esos productos, de vencimiento hasta cuatro años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>Ps. \$ millones</i>	<u>Disposición</u>	<u>Tipo</u>	<u>Piso</u>	<u>Strike</u>	<u>Límite</u>
BBVA Bancomer 1	624.2	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer 1	329.2	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	983.9	Collar	4.5%	6.0%	
BBVA Bancomer 2	252.9	Cap		8.0%	
No cubierto	1,000.0				

Regulación aplicable a las FIBRAS

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el tercer trimestre de 2017 con un endeudamiento de Ps. \$3,190 millones y con un total de activos de Ps. \$16,700 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 19.1%. Cabe mencionar que el contrato de Fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, mientras que la regulación aplicable a las FIBRAs indica que este indicador no puede ser mayor a 50%.

- *Índice de cobertura de servicio de la deuda*

Al 30 de Septiembre de 2017, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.46x. El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.

Para FibraHotel, los compromisos corresponden a i) servicio de la deuda (principal e intereses); ii) gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y iii) gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo). Los recursos disponibles corresponden a: i) efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido); ii) IVA por recuperar; iii) utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y iv) líneas de crédito disponibles. Las métricas para su cálculo son las siguientes:

- Compromisos:
 - Servicio de la deuda: Ps. \$410 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$317 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$1,522 millones
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$4,260 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$90.6 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$727 millones
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$457 millones

Gastos de Capital

Al 30 de Septiembre de 2017, la reserva de gastos de capital de mantenimiento disponible, destinada a mantener el estado y las condiciones de los hoteles en operación y constituida con base en un porcentaje de los ingresos brutos de los hoteles bajo contrato de operación sumaba Ps. \$105.4 millones contra Ps. \$98.2 millones al 30 de Junio de 2017.

Durante el tercer trimestre de 2017, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel son:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$36.0 millones.
- Los gastos relacionados con la remodelación del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo: remodelación de (i) habitaciones y (ii) áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps.

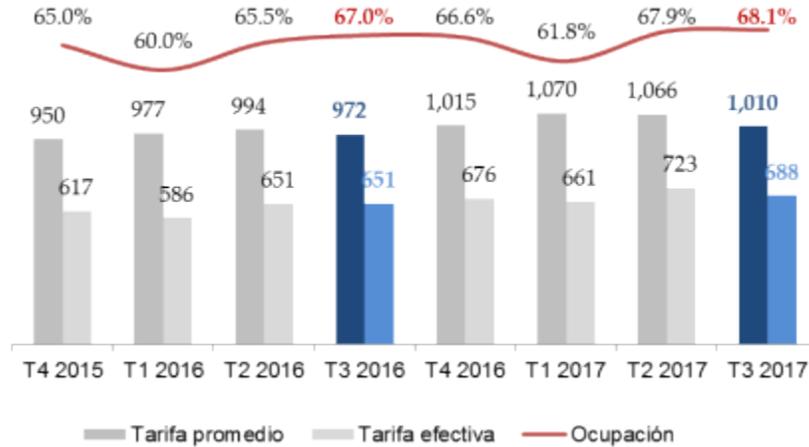
\$130.2 millones, de los cuales Ps. \$30.8 millones se han invertido al 30 de Septiembre de 2017 (Ps. \$29.7 millones durante el tercer trimestre).

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Indicadores operativos del Portafolio de FibraHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del cuarto trimestre del año 2015 al tercer trimestre del año 2017 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 64 hoteles estabilizados del portafolio.



Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (79 hoteles) reportaron lo siguiente durante el tercer trimestre de 2017:

- Tasa de ocupación de 66.9%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,067
- Tarifa efectiva de Ps. \$714

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el tercer trimestre del año 2017:

- Portafolio Estabilizado 2016: incluye 64 hoteles estabilizados en operación al 30 de Septiembre de 2017 (los 56 hoteles del Portafolio Total de hoteles estabilizados al 31 de Diciembre de 2016 más los siguientes ocho hoteles que tienen más de un año fiscal completo en operación: Fiesta Inn Villahermosa, One Cuernavaca, One Perisur, Fairfield Inn & Suites Saltillo, Fairfield Inn & Suites Villahermosa, Courtyard Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

	Port. Estabilizado 2017 (64H)				Port. Estabilizado 2017 (64H)	
	T3 2017	T3 2016	T2 2017		2017 LTM	FY 2016
Ocupación	68.1%	67.0%	67.9%	Ocupación	66.1%	64.8%
Tarifa Promedia	1,010	972	1,066	Tarifa Promedia	1,039	990
Tarifa Efectiva	688	651	723	Tarifa Efectiva	687	641

La variación en la **tarifa efectiva**:

- entre el tercer trimestre de 2016 y el tercer trimestre de 2017 es de +5.6%.
- entre los primeros 9 meses de 2016 y los primeros 9 meses de 2017 es de +9.7%.

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el tercer trimestre de los años 2016 y 2017:

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (79H)		
	3er trimestre 2016			3er trimestre 2017			3er trimestre 2017		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	61.4%	\$ 778	\$ 477	64.3%	\$ 814	\$ 523	64.5%	\$ 840	\$ 541
Servicio Selecto	70.6%	\$ 1,004	\$ 709	71.0%	\$ 1,042	\$ 740	70.1%	\$ 1,049	\$ 736
Servicio Completo	59.9%	\$ 1,227	\$ 735	61.5%	\$ 1,304	\$ 802	61.0%	\$ 1,516	\$ 925
Estancia Prolongada	60.6%	\$ 942	\$ 571	60.7%	\$ 936	\$ 568	63.1%	\$ 998	\$ 630
Total	67.0%	\$ 972	\$ 651	68.1%	\$ 1,010	\$ 688	66.9%	\$ 1,067	\$ 714
<i>Contra año anterior</i>				<i>110 pb</i>	<i>3.9%</i>	<i>5.6%</i>			

Comenzando en esta fecha, FibraHotel esta expandiendo la informacion operativa por region para proporcionar mayor nivel de detalle a los inversionistas. La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región⁽⁹⁾ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el tercer trimestre de los años 2016 y 2017:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (64H)						Portafolio Total (79H)		
	3er trimestre 2016			3er trimestre 2017			3er trimestre 2017		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajo	71.7%	\$ 1,027	\$ 737	75.4%	\$ 1,081	\$ 816	72.2%	\$ 1,126	\$ 813
Noreste	67.5%	\$ 1,020	\$ 688	70.9%	\$ 1,036	\$ 734	68.0%	\$ 1,246	\$ 847
Noroeste	64.4%	\$ 926	\$ 596	65.3%	\$ 987	\$ 644	64.8%	\$ 980	\$ 635
Oeste	72.7%	\$ 879	\$ 639	70.4%	\$ 959	\$ 675	68.2%	\$ 1,069	\$ 729
Sur	60.2%	\$ 900	\$ 542	62.3%	\$ 906	\$ 565	62.3%	\$ 906	\$ 565
Zona Metropolitana	75.6%	\$ 1,102	\$ 833	71.6%	\$ 1,146	\$ 821	69.0%	\$ 1,114	\$ 768
Total	67.0%	\$ 972	\$ 651	68.1%	\$ 1,010	\$ 688	66.9%	\$ 1,067	\$ 714
<i>Contra año anterior</i>				<i>110 pb</i>	<i>3.9%</i>	<i>5.6%</i>			

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (79 hoteles) al 30 de Septiembre de 2017 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles		Cuartos		REGION	Hoteles		Cuartos	
	#	%	#	%		#	%	#	%
Servicio Limitado	22	27.8%	2,792	25.4%	Bajo	12	15.2%	1,730	15.8%
Servicio Selecto	41	51.9%	5,995	54.6%	Noreste	15	19.0%	1,951	17.8%
Servicio Completo	11	13.9%	1,817	16.5%	Noroeste	16	20.3%	2,333	21.2%
Estancia Prolongada	5	6.3%	376	3.4%	Oeste	7	8.9%	1,107	10.1%
TOTAL	79	100.0%	10,980	100.0%	Sur	18	22.8%	2,321	21.1%
					Zona Metropolitana	11	13.9%	1,538	14.0%
					TOTAL	79	100.0%	10,980	100.0%

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2017	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Ocup.	Ingreso Cuartos Ps \$ <i>Millones</i>	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre1	918,390	541,327	58.9%	\$ 601.8	\$ 1,112	\$ 655
Trimestre2	947,492	618,254	65.3%	\$ 682.6	\$ 1,104	\$ 720
Trimestre3	973,360	647,467	66.5%	\$ 683.6	\$ 1,056	\$ 702
Trimestre4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total	2,839,242	1,807,048	63.6%	\$ 1,968.0	\$ 1,089	\$ 693

Para efecto de los hoteles generando ingresos cuartos en el año 2017 (hoteles administrados):

- Enero 2017: se suma el hotel Fiesta Inn Puerto Vallarta (apertura).
- Marzo 2017: se suman los hoteles Courtyard by Marriott Vallejo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo (aperturas).

Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: Hoteles y Cuartos

		Número de Cuartos al final del periodo											% de cuartos		
Fiesta Inn / GAMMA - ADMINISTRADOS		Acquisition Date	T4 2012	T4 2013	T4 2014	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017		T3 2017	
1	Hotel Inn Aguascalientes	11/01/2015		125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.15	
2	Hotel Inn Ciudad Juárez	11/01/2015		166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	1.55	
3	Hotel Inn Ciudad Obregón	01/04/2014		141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	1.55	
4	Hotel Inn Chihuahua	11/01/2015		151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	1.45	
5	Hotel Inn Cuaresmas	15/11/2014		155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.45	
6	Hotel Inn Culiacán	01/11/2013	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.55	
7	Hotel Inn Durango	01/11/2013	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.55	
8	Hotel Inn Guaymas	01/11/2013	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.55	
9	Hotel Inn Guadalupe	11/01/2015		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.45	
10	Hotel Inn Hermosillo	01/11/2013	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.45	
11	Hotel Inn León	11/01/2015		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	1.55	
12	Hotel Inn Mexicali	11/01/2015		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.45	
13	Hotel Inn Las Alamos	05/11/2016								125	125	125	125	1.15	
14	Hotel Inn Morelia	25/01/2015		121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.15	
15	Hotel Inn Morelia by the PC	11/01/2015		161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	1.55	
16	Hotel Inn Morelia by Valle	01/05/2016								177	177	177	177	1.65	
17	Hotel Inn Morelia	01/11/2013	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.15	
18	Hotel Inn Nueva Laredo	01/11/2013	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.15	
19	Hotel Inn Orizaba	05/01/2015		145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.55	
20	Hotel Inn Pachuca	01/11/2013	125	125	125	127	127	127	127	127	127	127	127	1.55	
21	Hotel Inn Puebla PNH	05/01/2015		125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.55	
22	Hotel Inn Puebla Vallarta	01/01/2017								144	144	144	144	1.55	
23	Hotel Inn Querétaro	11/01/2015		175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.65	
24	Hotel Inn Saltillo	11/01/2015		149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.45	
25	Hotel Inn San Luis Potosí Orono	11/01/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.55	
26	Hotel Inn Toluca	01/11/2013	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	1.55	
27	Hotel Inn Toluca	11/01/2013		151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	1.55	
28	Hotel Inn Toluca	12/11/2013	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.55	
29	Hotel Inn Toluca	01/01/2015		144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.55	
30	Hotel Inn Villahermosa	02/11/2015				159	159	159	159	159	159	159	159	1.55	
31	Hotel Inn Xalapa	11/05/2014			119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.15	
32	Summa Ciudad Obregón (Valle Grande)	01/05/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.55	
33	Summa León (Luisen St)	12/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	159	159	1.45	
34	Summa Tijuana (Luisen St)	11/01/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	140	1.55	
Subtotal				3,225	3,285	4,260	4,441	4,441	4,441	4,618	4,743	4,887	4,887	4,887	44.5%
REAL INN - ADMINISTRADOS															
35	Real Inn Guadalupe	01/01/2015		197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.25	
36	Real Inn Mexical	01/05/2015		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.45	
37	Real Inn Morelia	01/05/2015		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.45	
Subtotal				510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	4.6%	
ONE - ADMINISTRADOS															
38	One Aguascalientes	01/11/2013	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
39	One Aguascalientes	01/11/2013	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
40	One Cuernavaca	01/11/2013	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
41	One Cuaresmas	15/11/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.15	
42	One Cuauhtémoc	11/11/2016								156	156	156	156	1.45	
43	One Durango	19/01/2016						126	126	126	126	126	126	1.15	
44	One Culiacán	01/11/2013	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.15	
45	One Guadalupe Irapuato	11/06/2015		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
46	One Xalapa	11/05/2014			126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
47	One Morelia	01/11/2014		66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	0.65	
48	One Morelia by	01/11/2013	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
49	One Puebla PNH	02/01/2015		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
50	One Querétaro	11/01/2015		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
51	One Toluca	01/11/2013	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.15	
52	One Pachuca	11/01/2015		151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	1.55	
53	One Pachuca	16/01/2015				144	144	144	144	144	144	144	144	1.55	
Subtotal			749	1,259	1,576	1,720	1,846	1,846	1,846	2,002	2,002	2,002	2,002	18.2%	
MARriott INTERNATIONAL - ADMINISTRADOS															
54	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	12/01/2016					154	154	154	154	154	154	154	1.15	
55	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	10/06/2014			122	122	122	122	122	122	122	122	122	1.15	
56	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	02/11/2016								154	154	154	154	1.15	
57	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	11/05/2015				159	159	159	159	159	159	159	159	1.55	
58	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	01/05/2017								121	121	121	121	1.15	
59	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	09/11/2015				154	154	154	154	154	154	154	154	1.55	
60	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	01/05/2017								125	125	125	125	1.15	
61	Marriott Inn de San Juan de los Caballeros	15/11/2015				155	155	155	155	155	155	155	155	1.55	
Subtotal					128	534	668	668	668	802	1,048	1,048	1,048	9.5%	

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FIHO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2017-07-01 al 2017-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2017-09-30

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: FIHO

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: miles de pesos

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 3

Tipo de emisora: FIBRAS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,365,492,000	448,829,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	317,877,000	242,685,000
Impuestos por recuperar	90,605,000	228,709,000
Otros activos financieros	41,895,000	16,627,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,815,869,000	936,850,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,815,869,000	936,850,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	78,208,000	120,887,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	10,528,140,000	9,970,023,000
Propiedades de inversión	1,267,878,000	1,396,600,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	7,837,000	3,298,000
Otros activos no financieros no circulantes	2,521,000	2,380,000
Total de activos no circulantes	11,884,584,000	11,493,188,000
Total de activos	16,700,453,000	12,430,038,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	353,865,000	241,442,000
Impuestos por pagar a corto plazo	8,982,000	6,868,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	100,481,000	125,694,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	163,071,000	79,259,000
Total provisiones circulantes	163,071,000	79,259,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	626,399,000	453,263,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	626,399,000	453,263,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,089,662,000	2,598,743,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	3,089,662,000	2,598,743,000
Total pasivos	3,716,061,000	3,052,006,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	12,268,053,000	8,737,636,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	700,604,000	580,354,000
Otros resultados integrales acumulados	15,735,000	60,042,000
Total de la participación controladora	12,984,392,000	9,378,032,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	12,984,392,000	9,378,032,000
Total de capital contable y pasivos	16,700,453,000	12,430,038,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,500,562,000	1,864,907,000	878,189,000	696,070,000
Costo de ventas	668,072,000	483,279,000	245,018,000	183,746,000
Utilidad bruta	1,832,490,000	1,381,628,000	633,171,000	512,324,000
Gastos de venta	1,046,036,000	810,063,000	370,930,000	296,620,000
Gastos de administración	428,132,000	395,625,000	142,644,000	145,717,000
Otros ingresos	6,435,000	3,403,000	3,966,000	1,428,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	364,757,000	179,343,000	123,563,000	71,415,000
Ingresos financieros	37,430,000	2,014,000	21,583,000	1,484,000
Gastos financieros	142,517,000	19,087,000	53,961,000	14,203,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	259,670,000	162,270,000	91,185,000	58,696,000
Impuestos a la utilidad	841,000	(1,373,000)	1,566,000	(756,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	258,829,000	163,643,000	89,619,000	59,452,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	258,829,000	163,643,000	89,619,000	59,452,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	258,829,000	163,643,000	89,619,000	59,452,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	.3129	.3277	.1084	.1190
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.3129	0.3311	0.1084	0.12
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.3129	0.3311	0.1084	0.12
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.3149	0.3277	0.109	0.119
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.3149	0.3277	0.109	0.119

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09- 30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	258,829,000	163,643,000	89,619,000	59,452,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09- 30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09- 30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	258,829,000	163,643,000	89,619,000	59,452,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	258,829,000	163,643,000	89,619,000	59,452,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	258,829,000	163,643,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	841,000	(1,373,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	0	(8,324,000)
Gastos de depreciación y amortización	273,475,000	191,343,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(674,000)	(219,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(75,193,000)	(74,894,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	112,694,000	105,507,000
Incremento (disminución) de proveedores	75,008,000	64,242,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	73,547,000	12,731,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	459,698,000	289,013,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	718,527,000	452,656,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(137,911,000)	0
Intereses recibidos	(37,430,000)	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	819,008,000	452,656,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	674,000	524,000
Compras de propiedades, planta y equipo	126,337,000	199,294,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	37,430,000	8,324,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(516,216,000)	(1,055,172,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(604,449,000)	(1,245,618,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	4,000,000,000	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	699,867,000	1,661,133,000
Reembolsos de préstamos	206,753,000	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	443,163,000	335,633,000
Intereses pagados	181,221,000	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(166,626,000)	(48,349,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	3,702,104,000	1,277,151,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3,916,663,000	484,189,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,916,663,000	484,189,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	448,829,000	376,825,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,365,492,000	861,014,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	8,737,636,000	0	0	580,354,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	258,829,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	258,829,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	4,000,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	304,584,000	0	0	138,579,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(164,999,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,530,417,000	0	0	120,250,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	12,268,053,000	0	0	700,604,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	60,042,000	60,042,000	9,378,032,000	0	9,378,032,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	258,829,000	0	258,829,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	258,829,000	0	258,829,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	4,000,000,000	0	4,000,000,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	443,163,000	0	443,163,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(44,307,000)	(44,307,000)	(209,306,000)	0	(209,306,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(44,307,000)	(44,307,000)	3,606,360,000	0	3,606,360,000
Capital contable al final del periodo	0	0	15,735,000	15,735,000	12,984,392,000	0	12,984,392,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	9,160,094,000	0	0	414,383,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	163,643,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	163,643,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	326,425,000	0	0	9,223,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(326,410,000)	0	0	154,420,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	8,833,684,000	0	0	568,803,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(3,072,000)	(3,072,000)	9,571,405,000	0	9,571,405,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	163,643,000	0	163,643,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	163,643,000	0	163,643,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	15,000	0	15,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	335,648,000	0	335,648,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	170,000	170,000	170,000	0	170,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	170,000	170,000	(171,820,000)	0	(171,820,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	(2,902,000)	(2,902,000)	9,399,585,000	0	9,399,585,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	827,074,288	499,401,766
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	273,475,000	191,343,000	93,482,000	68,807,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2016-10-01 - 2017-09-30	Año Anterior 2015-10-01 - 2016-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	3,270,659,000	2,418,380,000
Utilidad (pérdida) de operación	434,841,000	211,407,000
Utilidad (pérdida) neta	309,076,000	196,389,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	309,076,000	196,389,000
Depreciación y amortización operativa	379,062,000	260,944,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	3,366,000	2,967,000
Saldos en bancos	432,837,000	307,916,000
Total efectivo	436,203,000	310,883,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	3,929,289,000	137,946,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	3,929,289,000	137,946,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,365,492,000	448,829,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	299,861,000	214,032,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	90,605,000	228,709,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	11,688,000	11,556,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	6,328,000	17,097,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	317,877,000	242,685,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,632,238,000	1,566,756,000
Edificios	6,278,548,000	5,889,265,000
Total terrenos y edificios	7,910,786,000	7,456,021,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	14,062,630	39,558,000
Total vehículos	14,062,630	39,558,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	2,603,291,000	2,474,444,000
Total de propiedades, planta y equipo	10,528,140,000	9,970,023,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	1,267,878,000	1,396,600,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,267,878,000	1,396,600,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	284,574,000	210,807,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,136,000	1,793,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,136,000	1,793,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	67,155,000	28,842,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	353,865,000	241,442,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	100,481,000	125,694,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	100,481,000	125,694,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	3,089,662,000	2,598,743,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,089,662,000	2,598,743,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	163,071,000	79,259,000
Total de otras provisiones	163,071,000	79,259,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	15,735,000	60,042,000
Total otros resultados integrales acumulados	15,735,000	60,042,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	16,700,453,000	12,430,038,000
Pasivos	3,716,061,000	3,052,006,000
Activos (pasivos) netos	12,984,392,000	9,378,032,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,815,869,000	936,850,000
Pasivos circulantes	626,399,000	453,263,000
Activos (pasivos) circulantes netos	4,189,470,000	483,587,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	69,707,000	57,192,000	20,985,000	20,896,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,968,038,000	1,460,031,000	683,618,000	546,894,000
Ingresos por alimentos y bebidas	445,933,000	329,908,000	166,590,000	120,044,000
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	16,884,000	17,776,000	6,996,000	8,236,000
Total de ingresos	2,500,562,000	1,864,907,000	878,189,000	696,070,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	391,008,000	282,419,000	141,242,000	107,657,000
Alimentos y bebidas	277,064,000	200,860,000	103,776,000	76,089,000
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	668,072,000	483,279,000	245,018,000	183,746,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	120,286,000	91,495,000	42,137,000	33,437,000
Gastos por administración	581,916,000	453,793,000	202,229,000	163,948,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	147,112,000	102,493,000	53,815,000	39,987,000
Venta y Publicidad	173,816,000	145,855,000	64,997,000	53,831,000
Seguros	8,046,000	6,947,000	2,413,000	2,334,000
Predial	14,860,000	9,480,000	5,339,000	3,083,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	1,046,036,000	810,063,000	370,930,000	296,620,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	79,749,000	78,377,000	26,726,000	26,182,000
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	273,475,000	191,343,000	93,482,000	68,807,000
Otros gastos administrativos	74,908,000	125,905,000	22,436,000	50,728,000
Total de gastos administrativos	428,132,000	395,625,000	142,644,000	145,717,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	37,430,000	0	20,927,000	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	2,014,000	656,000	1,484,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	37,430,000	2,014,000	21,583,000	1,484,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	133,470,000	11,375,000	52,629,000	9,453,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	4,594,000	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	4,453,000	7,712,000	1,332,000	4,750,000
Total de gastos financieros	142,517,000	19,087,000	53,961,000	14,203,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	5,381,000	3,888,000	2,289,000	(205,000)
Impuesto diferido	(4,540,000)	(5,261,000)	(723,000)	(551,000)
Total de Impuestos a la utilidad	841,000	(1,373,000)	1,566,000	(756,000)

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Modificaciones a las Normas IFRS' y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En 2016 FibraHotel aplicó las siguientes modificaciones a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales no tuvieron efectos importantes en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Incluyen orientaciones sobre cómo aplicar en la práctica el concepto de materialidad para revelaciones en los estados financieros.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para depreciar la de propiedad, planta y equipo.

Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible, excepto en los siguientes dos casos:

- i. Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- ii. Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Actualmente la Administración de FibraHotel utiliza el método de línea recta para la depreciación de inmuebles y equipo y amortización de activos intangibles, ya que considera que es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en estos activos

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

1. *Principales políticas contables*

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados y las propiedades, mobiliario y equipo de hotel y propiedades en desarrollo que se valoraron a su valor razonable en 2012 a la fecha de aportación y adquisición, como se explica a mayor detalle en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la FibraHotel tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de FibraHotel y el de su subsidiaria en la que tiene control. El control se obtiene cuando FibraHotel:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

FibraHotel reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfiere a FibraHotel, y se deja de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de FibraHotel.

Todos los saldos y operaciones entre la subsidiaria y FibraHotel se han eliminado en la consolidación.

Entidad	Participación 2017 y 2016	Actividad
Fibra Hotelera, S. C.	99.99%	Prestación de servicios de asesoría y consultoría técnica, jurídica, fiscal, comercial y administrativa relacionados con la compra-venta, administración, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de terrenos, casas, edificios, bodegas, hoteles, plazas y locales comerciales y oficinas.

FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación mencionadas en la Nota 1 y concluyó que de acuerdo con la IFRS 10 no se tiene el control de acuerdo a lo siguiente: (i) poder, FibraHotel no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, no está expuesta y no tiene derechos sobre los rendimientos variables y (ii) exposición (derechos) o rendimientos variables, los accionistas de las entidades de nóminas no han realizado distribuciones, ya que no es el objeto de la entidad. Además el honorario por la prestación de servicios administrativos es del 5% y se encuentra a valor de mercado por dichos servicios. Dicho honorario no es modificado para beneficio de FibraHotel. El honorario cubre los gastos efectuados por las entidades de nóminas para el desempeño de sus operaciones y es suficiente, por lo que las entidades de nóminas no son perdedoras. En adición los activos de las entidades de nóminas son de una naturaleza tal que no pueden utilizarse en combinación con FibraHotel para el desempeño de su operación.

d. ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores pagados de los activos transferidos a FibraHotel más los pasivos incurridos por FibraHotel con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por FibraHotel a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

e. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FibraHotel se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. *Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada fecha de reporte sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Baja de activos financieros

FibraHotel deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados

integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

g. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

El efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se evalúan a su valor razonable. FibraHotel considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento a la fecha de adquisición de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido consiste en efectivo corresponde al fondo para inversión en bienes inmuebles cual será utilizado para la adquisición de los bienes inmuebles del portafolio de adquisición y al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital.

h. ***Propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel***

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. Las propiedades, mobiliario y equipo de operación que provienen de adquisiciones realizadas después de esa fecha se registran a su valor de adquisición.

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de FibraHotel. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos netos de su valor residual y de sus mayores componentes ya que FibraHotel lo considera más apropiado y consistente con respecto de los métodos utilizados por las compañías más representativas del sector. Basado en estudios técnicos FibraHotel concluyó que tanto sus edificios como sus diferentes componentes tienen vidas útiles diferentes y serán sujetos a reemplazo en periodos diferentes, desde 10 años en el caso de ciertas áreas comunes hasta 55 años para las estructuras metálicas del edificio. El valor residual es del 24% en el caso de los edificios, los demás activos no tienen valores residuales significativos, según lo determinado por valuadores independientes.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las tasas de depreciación de los edificios, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son:

	%
Edificio acabados	10
Edificio mejoras	10
Edificio instalaciones	7

Edificio obra civil	1
Mobiliario y equipo	10

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo de hotel, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

i.

j. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada fecha de reporte, FibraHotel revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, FibraHotel estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, FibraHotel califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad, excepto por su subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., que está sujeta al ISR. Ver Nota 11.

k. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando FibraHotel tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que FibraHotel sea requerida para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente que se consignará el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

l. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

-FibraHotel como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

m. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

n. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y/o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de FibraHotel luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por FibraHotel se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros

FibraHotel da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FibraHotel se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

o. Instrumentos financieros derivados

FibraHotel utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos de *cap spread* de tasa de interés. En la Nota 12b se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

p. ***Contabilidad de coberturas***

FibraHotel designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FibraHotel documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FibraHotel documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 12b incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

q. ***Reconocimiento de ingresos***

FibraHotel reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles, e incluyen las rentas por habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios hoteleros.
- ii. La política de FibraHotel para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.1.

r. ***Clasificación de costos y gastos***

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de utilidad integral fueron clasificados de manera combinada por su naturaleza y función.

s. ***Estado de flujos de efectivo***

FibraHotel presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión; intereses pagados y distribuciones y dividendos se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento..

t. *Utilidad neta por CBFIs*

Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, restando al total de 827,074,288 y 499,401,766 CBFIs en circulación, los 5,128,205 CBFIs de 2017 y 2016, respectivamente correspondientes al Portafolio de aportación en desarrollo que tendrán derechos económicos hasta que los hoteles sean terminados y abiertos al público (ver Nota 14).

2. *Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres*

En la aplicación de las políticas contables de FibraHotel, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos,
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo independientemente de otros activos poseídos por FibraHotel. Esto

distingue a las inversiones inmobiliarias de la propiedad ocupada por el propietario.

Si FibraHotel es propietaria del inmueble y administra los servicios prestados a los clientes del hotel mediante la celebración de contratos de operación y arrendamiento y los servicios proporcionados a los huéspedes son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de Fibra Hotel. Un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada, en lugar de una propiedad de inversión.

Puede ser difícil determinar si los servicios prestados son lo suficientemente significativos para que una propiedad no califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, que el dueño de un hotel transfiera algunas veces, ciertas responsabilidades a terceros en virtud de un contrato de operación. La posición del dueño podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo o el dueño podría simplemente haber subcontratado funciones del día a día pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

La Administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo de hotel sobre la base de que el hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y por lo tanto, no es propiedad de inversión.

Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en los estados financieros se contabilizaron como adquisición de negocio y se presentan en propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 31, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con FibraHotel o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. FibraHotel ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

FibraHotel a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

FibraHotel no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. FibraHotel no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude FibraHotel a la contraparte.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de FibraHotel se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FibraHotel utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, FibraHotel contratará un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El Administrador trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Nota 12.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

1. *Principales políticas contables*

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados de FibraHotel han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados y las propiedades, mobiliario y equipo de hotel y propiedades en desarrollo que se valoraron a su valor razonable en 2012 a la fecha de aportación y adquisición, como se explica a mayor detalle en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la FibraHotel tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de FibraHotel y el de su subsidiaria en la que tiene control. El control se obtiene cuando FibraHotel:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

FibraHotel reevalúa si tiene o no el control en una entidad, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfiere a FibraHotel, y se deja de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de FibraHotel.

Todos los saldos y operaciones entre la subsidiaria y FibraHotel se han eliminado en la consolidación.

Entidad	Participación 2017 y 2016	Actividad
Fibra Hotelera, S. C.	99.99%	Prestación de servicios de asesoría y consultoría técnica, jurídica, fiscal, comercial y administrativa relacionados con la compra-venta, administración, arrendamiento y subarrendamiento de toda clase de terrenos, casas, edificios, bodegas, hoteles, plazas y locales comerciales y oficinas.

FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación mencionadas en la Nota 1 y concluyó que de acuerdo con la IFRS 10 no se tiene el control de acuerdo a lo siguiente: (i) poder, FibraHotel no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, no está expuesta y no tiene derechos sobre los rendimientos variables y (ii) exposición (derechos) o rendimientos variables, los accionistas de las entidades de nóminas no han realizado distribuciones, ya que no es el objeto de la entidad. Además el honorario por la prestación de servicios administrativos es del 5% y se encuentra a valor de mercado por dichos servicios. Dicho honorario no es modificado para beneficio de FibraHotel. El honorario cubre los gastos efectuados por las entidades de nóminas para el desempeño de sus operaciones y es suficiente, por lo que las entidades de nóminas no son perdedoras. En adición los activos de las entidades de nóminas son de una naturaleza tal que no pueden

utilizarse en combinación con FibraHotel para el desempeño de su operación.

d. ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores pagados de los activos transferidos a FibraHotel más los pasivos incurridos por FibraHotel con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por FibraHotel a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FibraHotel se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. ***Activos financieros***

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada fecha de reporte sobre el cual se informa. Se considera que

los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Baja de activos financieros

FibraHotel deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

g. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

El efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se evalúan a su valor razonable. FibraHotel considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento a la fecha de adquisición de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido consiste en efectivo corresponde al fondo para inversión en bienes inmuebles cual será utilizado para la adquisición de los bienes inmuebles del portafolio de adquisición y al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital.

h. ***Propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel***

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. Las propiedades, mobiliario y equipo de operación que provienen de adquisiciones realizadas después de esa fecha se registran a su valor de adquisición.

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de FibraHotel.

Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos netos de su valor residual y de sus mayores componentes ya que FibraHotel lo considera más apropiado y consistente con respecto de los métodos utilizados por las compañías más representativas del sector. Basado en estudios técnicos FibraHotel concluyó que tanto sus edificios como sus diferentes componentes tienen vidas útiles diferentes y serán sujetos a reemplazo en períodos diferentes, desde 10 años en el caso de ciertas áreas comunes hasta 55 años para las estructuras metálicas del edificio. El valor residual es del 24% en el caso de los edificios, los demás activos no tienen valores residuales significativos, según lo determinado por valuadores independientes.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las tasas de depreciación de los edificios, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son:

	%
Edificio acabados	10
Edificio mejoras	10
Edificio instalaciones	7
Edificio obra civil	1
Mobiliario y equipo	10

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo de hotel, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

i.

j. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada fecha de reporte, FibraHotel revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, FibraHotel estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, FibraHotel califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”), y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad, excepto por su subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., que está sujeta al ISR. Ver Nota 11.

k. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando FibraHotel tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que FibraHotel sea requerida para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente que se consignará el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

l. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

-FibraHotel como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

m. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

n. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**Clasificación como deuda o patrimonio**

Los instrumentos de deuda y/o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de FibraHotel luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por FibraHotel se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros

FibraHotel da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FibraHotel se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

o. ***Instrumentos financieros derivados***

FibraHotel utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos de *cap spread* de tasa de interés. En la Nota 12b se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

p. ***Contabilidad de coberturas***

FibraHotel designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, FibraHotel documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FibraHotel documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 12b incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

q. ***Reconocimiento de ingresos***

FibraHotel reconoce sus ingresos como sigue:

- i. Los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles, e incluyen las rentas por habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios hoteleros.
- ii. La política de FibraHotel para el reconocimiento de ingresos por arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.1.

r. Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de utilidad integral fueron clasificados de manera combinada por su naturaleza y función.

s. Estado de flujos de efectivo

FibraHotel presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión; intereses pagados y distribuciones y dividendos se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento..

t. Utilidad neta por CBFIs

Se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad neta por CBFIs con derechos económicos se determina al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, restando al total de 827,074,288 y 499,401,766 CBFIs en circulación, los 5,128,205 CBFIs de 2017 y 2016, respectivamente correspondientes al Portafolio de aportación en desarrollo que tendrán derechos económicos hasta que los hoteles sean terminados y abiertos al público (ver Nota 14).

2. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de FibraHotel, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos,
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo independientemente de otros activos poseídos por FibraHotel. Esto distingue a las inversiones inmobiliarias de la propiedad ocupada por el propietario.

Si FibraHotel es propietaria del inmueble y administra los servicios prestados a los clientes del hotel mediante la celebración de contratos de operación y arrendamiento y los servicios proporcionados a los huéspedes son significativos, no se clasifica como una propiedad de inversión sino propiedad de Fibra Hotel. Un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada, en lugar de una propiedad de inversión.

Puede ser difícil determinar si los servicios prestados son lo suficientemente significativos para que una propiedad no califique como propiedad de inversión. Por ejemplo, que el dueño de un hotel transfiera algunas veces, ciertas responsabilidades a terceros en virtud de un contrato de operación. La posición del dueño podría ser, en esencia, la de un inversionista pasivo o el dueño podría simplemente haber subcontratado funciones del día a día pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

La Administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo de hotel sobre la base de que el hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y por lo tanto, no es propiedad de inversión.

Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en los estados financieros se contabilizaron como adquisición de negocio y se presentan en propiedad, mobiliario y equipo de hotel.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 31, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con FibraHotel o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. FibraHotel ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

Estimación de vidas útiles y residuales de los activos fijos

FibraHotel a través de la opinión de sus expertos internos del área de desarrollo evalúa a cada periodo la vida útil y residual de los activos según su experiencia operativa y las características de los activos y su operación a la fecha de revisión. Su impacto está en el rubro de la depreciación acumulada, en el estado consolidado de posición financiera y en los gastos por depreciación del ejercicio.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

FibraHotel no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. FibraHotel no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude FibraHotel a la contraparte.

Mediciones de valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de FibraHotel se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FibraHotel utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, FibraHotel contratará un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El Administrador trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo.

La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Nota 12.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

2. *Actividades y eventos significativos*

Actividades -

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1596 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (“FibraHotel”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 31 de julio de 2012 por Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). FibraHotel se estableció principalmente para desarrollar, adquirir y poseer bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera. Los servicios que ofrece pueden ser limitados, selectos, completos y de estancia prolongada, de acuerdo con la afiliación a marcas y operadores de servicios. Los hoteles del portafolio de FibraHotel operan bajo las siguientes marcas:

Live Aqua	One	Sheraton
Fiesta Americana Grand	Fiesta Inn Lofts	Fairfield Inn & Suites by Marriott
Fiesta Americana	Live Aqua Boutique	AC Hotels by Marriott
Fiesta Inn	Camino Real & Suites	Courtyard by Marriott
Gamma	Real Inn	

Para el desarrollo de su operación, FibraHotel tiene celebrados contratos de asesoría en planeación con Administradora Fibra Hotelera Mexicana, S. A. de C. V. (“Administradora Fibra Hotelera”) (parte relacionada), los cuales están basados en un honorario anual pagadero trimestralmente, equivalente al 1% del valor en libros de los activos sin depreciar, netos de deuda; asimismo tiene contratos para la operación hotelera con Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (“Posadas”), Grupo Real Turismo, S. A. de C. V. (“Real Turismo”), Operadora Marriott, S. A. de C. V. (“Marriott International”) y Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (“Starwood Hotels”) (en conjunto las “Operadoras”). Estos contratos establecen un honorario basado en la utilidad bruta de operación de los hoteles entre otros. Adicionalmente FibraHotel tiene celebrados contratos de arrendamiento con Posadas que correspondan a rentas fijas y, en su caso, rentas variables, los cuales están basados en la utilidad de operación.

FibraHotel no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por partes relacionadas y terceros.

FibraHotel, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción

de las operaciones del fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA se ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Con fecha de 12 de octubre de 2012, FibraHotel obtuvo resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicada en el Diario Oficial de la Federación que le permite operar bajo esta jurisdicción.

Fibra Hotelera S. C. es subsidiaria del Fideicomiso F/1596, tenedor de 99.99% del patrimonio de la sociedad. Entre sus responsabilidades es la administración del negocio, mantenimiento de los inmuebles y hoteles, obtención de licencias y permisos necesarios, supervisión de proyectos de renovación, desarrollo y remodelaciones, lo correspondiente con seguros, vigilancia de servicios públicos, negociación de contratos de administración hotelera. Fibra Hotelera, S. C. está sujeta a impuestos.

El domicilio social de FibraHotel se encuentra en Santa Fe No. 481 Piso 7 Col. Cruz Manca, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05349, Ciudad de México.

a. Integración del Portafolio de hoteles

El detalle de hoteles del portafolio en administración y arrendamiento de FibraHotel a nivel operador es el siguiente:

Operador	Al 30 de septiembre de 2017		Al 31 de diciembre 2016	
	Administrados	Arrendados	Administrados	Arrendados
Posadas	60	3	58	3
Real Turismo	5	-	5	-
Marriott International	10	-	8	-
Starwoods Hotels	1	-	1	-
Total	76	3	72	3
Total de Hoteles en operación	79		75	
Total de habitaciones	10,812		10,422	

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los hoteles en portafolio de desarrollo ascienden a 7 y 10, respectivamente.

Existen contratos de obra celebrados con diversos desarrolladores inmobiliarios para llevar a cabo la construcción de los hoteles que integran el portafolio de desarrollo. Las inversiones para FibraHotel al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ascienden a \$1,267,878 y \$1,396,600, respectivamente, los cuales se presentan en el estado de posición financiera en el rubro de "Propiedades en desarrollo".

Eventos relevantes –

Con fecha 14 de septiembre de 2017 FibraHotel termino su tercera Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional a través de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América colocando un total 327,672,522 CBFIs a un precio de Ps. \$13.75 por CBFi, o Ps. \$4,505,497,177.50 en total. Los recursos netos de esta colocación se destinarán para (i) la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, (ii) el fondeo de otras inversiones hoteleras en proceso, (iii) reducción temporal de deuda y (iv) otros usos corporativos entre otros.

Con fecha 15 de agosto de 2017 FibraHotel anuncia la firma de un acuerdo para la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún un resort all-inclusive con 507 cuartos por un precio de Ps 2,892 millones en una transacción de venta y posterior arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas. Se continúa avanzando en las condiciones precedentes y se espera el cierre de la transacción en el primer trimestre de 2018.

Con fecha 3 de julio de 2017, FibraHotel anuncia la futura adquisición del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo. El hotel con 168 cuartos de servicios completos y convenciones es operado por Grupo Posadas. La inversión inicial en el hotel será de \$130,000.00. Como parte del acuerdo, esta inversión inicial se destinara a la renovación del hotel incluyendo áreas públicas y cuartos. FibraHotel hará el pago del precio por el hotel a principios de 2020, cuando se cumplan las condiciones a las que está sujeta la venta y se defina el precio de la transacción en base a diez veces el EBITDA de 2019 menos la inversión de FibraHotel. Entretanto, FibraHotel será arrendatario de dicho inmueble.

Con fecha 1 de marzo de 2017, FibraHotel anuncia la apertura de los hoteles Courtyard by Marriott Vallejo con 125 habitaciones de servicio selecto y el Fairfield Inn & Suites by Marriott Vallejo con 121 habitaciones de servicios limitados. Ambos hoteles serán operados por Marriott International, se encuentra dentro del complejo de usos mixtos Via Vallejo. Estos hoteles están ubicados dentro del centro comercial Parque Vía Vallejo propiedad de Fibra Danhos.

Con fecha 30 de enero de 2017, FibraHotel anuncia la apertura del hotel Fiesta Inn en Puerto Vallarta dentro del centro comercial la Isla Puerto Vallarta, con 144 habitaciones de servicios selectos operado por Grupo Posadas. Este es el primer hotel de FibraHotel en la ciudad de Puerto Vallarta, el quinto hotel en el estado de Jalisco con 813 cuartos bajo la marca Fiesta Inn.

Disposición de líneas de crédito

El 20 de junio de 2017, FibraHotel firmó un contrato para una nueva línea de crédito de Ps. \$500 millones con BBVA Bancomer. Esa línea de crédito tiene un periodo de disposición de 12 meses, una vigencia de cinco años a partir de la fecha de firma del contrato, y un periodo de 36 meses de gracia para el pago de capital después la fecha de firma del contrato. La tasa de este crédito es de TIIE más 160bps

El 23 de mayo de 2017, FibraHotel firmó un contrato para una línea de crédito revolvente comprometida de Ps. \$210 millones con Sabadell. Esa línea de crédito tiene un periodo de disposición, vigencia y gracia para el pago de capital de 24 meses a partir de la fecha de firma del contrato. La tasa de este crédito es de TIIE más 150bps.

Durante el trimestre 2017, FibraHotel dispuso de \$301.9 millones de la línea de crédito a largo plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Banorte, adicionales a los \$698.1 millones de los que ya había dispuesto en 2016, está genera un interés a una tasa TIIE a 91 días más 1.30 puntos porcentuales.

Debido a lo anterior para mantener una estabilidad en las tasas, FibraHotel contrató instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés respecto a las disposiciones de la línea de crédito de BBVA Bancomer y de Banorte. Para mayor información al respecto de esos instrumentos financieros de cobertura de tasa de intereses referirse a la Nota 10.

3. *Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas*

a. *Modificaciones a las Normas IFRS' y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016*

En 2016 FibraHotel aplicó las siguientes modificaciones a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales no tuvieron efectos importantes en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Incluyen orientaciones sobre cómo aplicar en la práctica el concepto de materialidad para revelaciones en los estados financieros.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para depreciar la de propiedad, planta y equipo.

Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible, excepto en los siguientes dos casos:

- i) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- ii) Cuando puedes ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Actualmente la Administración de FibraHotel utiliza el método de línea recta para la depreciación de inmuebles y equipo y amortización de activos intangibles, ya que considera que es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en estos activos

4. *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido*

	2017	2016
Efectivo y bancos	\$ 306,176	\$ 207,726
Efectivo restringido:		
Fondo para inversión en bienes inmuebles (i)	3,953,906	184,809
Fondo de reserva para gastos de capital (ii)	<u>105,410</u>	<u>56,294</u>
	<u>\$ 4,365,492</u>	<u>\$ 448,829</u>

Efectivo restringido

- (i) Consiste en un fondo para la adquisición de los bienes inmuebles y para la inversión en el portafolio de desarrollo. Al igual que los equivalentes de efectivo, este efectivo restringido se encuentra invertido en valores gubernamentales.
- (ii) Consiste en el efectivo correspondiente al fondo de reserva para gastos de capital el cual será utilizado para el pago de reparaciones, reemplazos mayores y otros gastos de capital. En el fondo se depositan el 5% de los ingresos de los hoteles en operación. Al igual que los equivalentes de efectivo, este efectivo restringido se encuentra invertido en valores gubernamentales.

5. *Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar*

	2017	2016
Clientes	\$ 163,117	\$ 126,774
Agencias de viaje	99,221	70,568
Tarjetas de crédito	32,304	18,749
Otras	<u>18,016</u>	<u>20,784</u>
	<u>312,658</u>	<u>236,875</u>
Rentas por cobrar a:		
Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (antes Hoteles y Villas Posadas, S. A. de C. V.)	<u>5,219</u>	<u>5,810</u>
	<u>\$ 317,877</u>	<u>\$ 242,685</u>

6. *Propiedades, mobiliario y equipo de hotel*

	2017	2016
Terrenos	\$ 1,632,238	\$ 1,566,756
Edificios	8,032,375	7,487,919
Mobiliario y equipo de operación del hotel	<u>1,930,285</u>	<u>1,708,630</u>
	11,594,898	10,763,305
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1,066,758)</u>	<u>(793,282)</u>
	<u>\$ 10,528,140</u>	<u>\$ 9,970,023</u>

Algunos inmuebles de FibraHotel están otorgados en garantía de las líneas de crédito descritas en la Nota 10, cuyo valor en libros aproximado es de \$3,575 millones.

(1) Las adquisiciones incluyen combinaciones de negocios, ver Nota 1.

7. *Propiedades en desarrollo*

	2017	2016
Proyectos GICSA	\$ 264,870	\$ 302,559
Proyecto Vía Vallejo		272,227
Proyecto Fiesta Inn Los Mochis		141,464
Proyecto Live Aqua San Miguel Allende	182,983	137,419
Proyecto Cencali	114,998	108,767
Proyecto Aloft Veracruz	249,046	102,125
Proyecto Fiesta Americana Vía 515	109,137	100,871
Proyecto Toreo	175,724	94,872
Proyecto Fiesta Americana Tlalnepantla	116,066	87,756
Proyecto Full Service Villa del Mar	40,939	36,838
Otros	<u>14,115</u>	<u>11,702</u>
	<u>\$ 1,267,878</u>	<u>\$ 2,310,689</u>

8. *Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados*

	2017	2016
Proveedores	\$ 284,574	\$ 210,807
Gastos acumulados	163,071	79,258
Otras cuentas por pagar	<u>178,754</u>	<u>58,042</u>
	<u>\$ 626,399</u>	<u>\$ 348,107</u>

9. *Deuda*

a. Los préstamos se integran como sigue:

	2017	2016
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. Al 31 de diciembre de 2016 devenga a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 y al 31 de diciembre de 2015 a una tasa TIIE a 91 días más 1.25 puntos porcentuales	\$ 953,347	\$ 1,000,000
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte a una tasa TIIE a 91 días más 1.30 puntos porcentuales.	983,864	698,067
Línea de crédito revolvente a largo plazo con Sabadell. La tasa es TIIE más 150bps		
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales	<u>1,252,932</u>	<u>998,964</u>
	3,190,143	2,697,031
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(100,481)</u>	<u>(98,288)</u>
A largo plazo	<u>\$ 3,089,662</u>	<u>\$ 2,598,743</u>

b. Vencimientos de los préstamos:

Año	Vencimientos
2017	\$ 36,534
2018	103,247
2019	203,525
2020	244,479
2021	356,883
Más de 5 años	<u>2,245,475</u>
	<u>\$ 3,190,143</u>

Para mantener una estabilidad en las tasas, FibraHotel contrató varios instrumentos financieros de cobertura de tasa de interés respecto a las disposiciones de la línea de crédito de BBVA Bancomer y Banorte de acuerdo a los siguientes supuestos:

Cuatro instrumentos, contratados con BBVA Bancomer, cubriendo \$657.9 millones de la línea de crédito de BBVA Bancomer con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra entre el 5.0% y el 9.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 9.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE contra un nivel de tasa TIIE menos una bonificación del 4.0%.

Un instrumento, contratado con Santander, cubriendo \$341.1 millones de la línea de crédito de BBVA Bancomer con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra entre el 5.0% y el 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE contra un nivel de tasa TIIE menos una bonificación del 2.0%.

Un instrumento, contratado con Banorte, cubriendo \$1,000.0 millones de la primera línea de crédito de Banorte con las siguientes características:

- Si la TIIE es menor a 4.5%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIIE se encuentra entre el 4.5% y el 6.0%, FibraHotel paga la tasa TIIE.
- Si la TIIE se encuentra arriba del 6.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIIE y paga un nivel de 6.0%.

Respecto a los contratos de crédito con BBVA Bancomer y Banorte, FibraHotel tiene que cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. Al 30 de septiembre de 2017 las restricciones y obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

10. *Impuestos a la utilidad*

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, FibraHotel debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de FibraHotel.

La subsidiaria Fibra Hotelera, S. C., está sujeta al ISR, cuya tasa es del 30%.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	2017	2016
ISR:		
Causado	\$ 5,381	\$ 1,030
Diferido	<u>(4,540)</u>	<u>757</u>
	<u>\$ 841</u>	<u>\$ 1,787</u>

11. *Instrumentos financieros*

Administración del riesgo de patrimonio

FibraHotel administra su patrimonio para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que busca maximizar el patrimonio de sus fideicomisarios y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y patrimonio. La estrategia general de FibraHotel no ha sido modificada en comparación con 2015 y 2014.

El patrimonio de FibraHotel consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomisarios. Los objetivos de la Administración de capital son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomisarios y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

FibraHotel puede adquirir hoteles sujetos a hipotecas financieras existentes u otros adeudos, y podrán incurrir nueva deuda o refinanciar deuda cuando adquieran hoteles sujetos al cumplimiento con las políticas de apalancamiento, o en ciertas circunstancias, podrían estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución y de ser necesario se utilizarán los recursos de futuras ofertas de deuda y capital, enajenación de activos u obtención de créditos para efectuar algunas distribuciones. El servicio de la deuda de dicho financiamiento o adeudo tendrá prioridad sobre cualesquier distribuciones con relación a los CBFIs.

-Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2017
Deuda (i)	\$ 3,190,144
Activos totales	\$ 16,700,453
Índice de deuda neta a capital contable	<u>19.1%</u>

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo más intereses (excluyendo los derivados), como se describe en las Nota 10.

Cabe mencionar que el contrato de fideicomiso de FibraHotel estipula que el nivel de apalancamiento no puede exceder el 40%, sin embargo la nueva regulación aplicable a las FIBRAS indica que no puede ser mayor al 50%.

-Índice de cobertura de deuda

Al 30 de septiembre de 2017, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 2.5%. Los compromisos corresponden a:

- Servicio de la deuda de \$410 millones
- Estimado de gastos de capital de \$317 millones
- Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales de \$1,522 millones

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de FibraHotel, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de FibraHotel es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de FibraHotel a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Riesgo de mercado

Las actividades de FibraHotel lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FibraHotel suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyen Cap Spread de las tasas de interés para mitigar el riesgo del aumento de las tasas de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

No han habido cambios en la exposición de FibraHotel a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

b) Administración del riesgo de tasas de interés – Instrumentos financieros derivados

FibraHotel se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas variables. Este riesgo es manejado por la FibraHotel manteniendo contratos *cap spread* de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alinien con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables. El detalle de los instrumentos financieros es como sigue:

Instrumentos financieros derivados designados como de coberturas de tasas de interés

Contratos vigentes	Institución	Beneficio máximo %	Fecha de celebración	Fecha de vencimiento	Valor nominal 31 de diciembre 2016	Valor razonable 30 de septiembre de 2017
	Bancomer, S.A.				\$ 180,000	\$ 7,94
Cap Spread		4	18/nov/15	30/oct/20		2
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	16/dic/15	30/nov/20	153,400	6,915
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	27/ene/16	31/dic/20	202,400	9,335
Cap Spread	Santander, S.A.	4	11/mar/16	1/mar/21	341,067	13,274
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	1/dic/15	30/nov/20	123,133	5,560
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	1/ago/17	31/dic/20	252,933	1,121
Collar	Banorte, S.A.	6	15/sep/16	20/nov/21	1,000,000	<u>34,0</u> 61
						\$
						<u>78,2</u> <u>08</u>

Considerando los instrumentos financieros derivados descritos arriba, la deuda cubierta al 30 de septiembre de 2017 asciende al 70%.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés – Instrumentos financieros derivados

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIEE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

12. Patrimonio de los fideicomisarios

Aportaciones y contribuciones-

a. Las aportaciones de los fideicomisarios a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de	Emisión de CBFIs	Total
---------------	------------------	-------

patrimonio inicial

	\$	\$
	<u>10,009,64</u>	<u>10,009,66</u>
\$ 15	<u>5</u>	<u>0</u>

El 5 de febrero de 2016, se exhibió la totalidad del patrimonio por un monto de \$15.

- b. El patrimonio de FibraHotel está representado por la aportación inicial de \$15, el Portafolio de Aportación, el Portafolio de Aportación en Desarrollo y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Con fecha 14 de septiembre de 2017, FibraHotel llevó a cabo una oferta subsecuente de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) y en otros mercados internacionales. El monto de la oferta global ascendió a \$4,505,497 ofreciendo 327,672,522 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$13.75. El Fideicomiso de Control de FibraHotel participó con la suscripción de 2,000,000 CBFIs
- d. Con fecha 30 de mayo de 2013, FibraHotel llevó a cabo una oferta subsecuente de CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) y en otros mercados internacionales. El monto de la oferta global ascendió a \$4,877,725 ofreciendo 195,500,000 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$24.95. El Fideicomiso de Control de FibraHotel participó con la suscripción de 2,000,000 CBFIs.

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, existen 827,074,288 y 499,401,766 CBFIs en circulación respectivamente.

Distribuciones-

Con fecha 18 de julio de 2017, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, que corresponden a más del 95% de resultado fiscal del ejercicio, esta distribución fue pagada por FibraHotel el día 3 de agosto de 2017 por un monto de \$171,899

Con fecha 25 de abril de 2017, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, que corresponden a más del 95% de resultado fiscal del ejercicio, esta distribución fue pagada por FibraHotel el día 11 de mayo de 2017 por un monto de \$120,776

Con fecha 27 de febrero de 2017, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, que corresponden a más del 95% de resultado fiscal del ejercicio, esta distribución fue pagada por FibraHotel el día 17 de marzo de 2017 por un monto de \$150,485

e. Al 31 de diciembre de 2016, el Comité Técnico de FibraHotel ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de aprobación de distribuciones	Distribución por CBFI (Pesos)	Distribuciones de reembolso de patrimonio	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
16 de febrero de 2016	\$ 380	\$ 117,659	\$ -	\$ 117,659
19 de abril de 2016	003	89,757	9,224	98,981
19 de julio de 2016	408	119,008	-	119,008
18 de octubre de 2016	726	<u>96,049</u>	<u>38,695</u>	<u>134,744</u>
Total a diciembre de 2016		<u>\$ 422,473</u>	<u>\$ 47,919</u>	<u>\$ 470,392</u>

La distribución por CBFIs es el resultado de dividir la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA por sus siglas en inglés), menos la reserva de CAPEX y gastos extraordinarios, entre el número de CBFIs en circulación con derechos económicos. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los CBFIs sin derechos económicos ascienden a 5,128,205.

13. Información por segmentos de negocio

a. Segmentos de información financiera

La información por segmentos que se informaba externamente, era analizada sobre la base de los tipos de ingresos por arrendamiento de habitaciones, ingresos por alimentos y bebidas, gastos de operación por los diferentes tipos de marcas de hoteles que integran el portafolio de inversión de FibraHotel. Sin embargo, la información que se proporcionaba al funcionario que toma las decisiones operativas del Fideicomiso para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del segmento, se enfocaba de manera más específica en la categoría del cliente para

cada tipo de portafolio. Las categorías principales de clientes para estos bienes son servicio proporcionado y marca. Los segmentos a informar de FibraHotel de acuerdo a la IFRS 8 son por lo tanto, son los siguientes:

Servicio selecto

Estos hoteles brindan ciertos servicios adicionales a los hoteles de servicio limitado, incluyendo la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y servicio a cuarto 24 horas, salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

Servicio limitado

Los hoteles de servicio limitado ofrecen un servicio como su nombre lo indica de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas, tampoco ofrecían servicios adicionales, pero en los últimos años, la tendencia ha sido que esta clase de hoteles ofrezcan una mezcla de estos servicios, incluyendo centros de negocios, gimnasios y piscinas, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y espacios limitados de salas de juntas.

Estancia prolongada

Los hoteles de este segmento se caracterizan por un formato de suite, en configuraciones de estudio de una o dos recámaras, casi siempre con una cocina y un espacio de comedor y área de trabajo. Entre los servicios que brindan estos hoteles son áreas públicas similares a un hotel de servicios selectos sin salas de reuniones.

Servicio completo

Estos hoteles cuentan con una oferta de alimentos y bebidas robusta con varios centros de consumo (restaurantes y bares), salas de juntas y salones de conferencias para eventos sociales y empresariales así como en ciertos casos servicios adicionales como spas, servicio a cuartos en horario amplio, valet parking, concierge, botones y áreas públicas más extensas.

14. *Compromisos y contingencias*

Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

Como parte de las transacciones de constitución, FibraHotel adquirió y está comprometida en adquirir cien propiedades con los recursos de la OPI.

Con fecha 17 de octubre de 2017, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$141,995.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Información Adicional del Portafolio

- El 15 de agosto de 2017 FibraHotel anuncio la firma de un acuerdo para la futura adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún un resort *all-inclusive* con 507 cuartos por un precio de Ps. \$2,892 millones en una transacción de venta y posterior arrendamiento a largo plazo con Grupo Posadas. Se continúa avanzando en las condiciones precedentes y se espera el cierre de la transacción a principios del 2018.
 - Como parte del acuerdo FibraHotel y Grupo Posadas harán una inversión adicional cada uno de Ps. \$60 millones para la remodelación de áreas públicas durante 2017 y 2018 sin cerrar el hotel. El total de la inversión en remodelación, incluyendo la reciente remodelación de cuartos que llevó a cabo Grupo Posadas será más de Ps. \$400 millones.
 - El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún es un hotel emblemático de cinco estrellas que se encuentra ubicado en el corazón de la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo, con más de 200 metros de frente de playa y en un terreno de más de 40,000m2. El hotel cuenta con una amplia gama de atractivos incluyendo 15 centros de consumo con cinco restaurantes de especialidades, cinco bares, spa, más de 1,100 m2 de área rentable para conferencias y eventos, club de niños, entre otros. Este resort genera gran parte de sus ingresos en dólares y a la fecha opera bajo la modalidad de todo incluido, en la cual los clientes tienen el derecho al alojamiento, así como al consumo de alimentos, bebidas y propinas entre otros, por una tarifa fija.
 - Cancún es el mercado hotelero más grande en México con más de 68,000 cuartos de hotel en 2016 de los cuales más del ~70% opera bajo la modalidad todo incluido. Durante 2016, más de diez millones de pasajeros arribaron a Cancún, de los cuales más de siete millones fueron internacionales.
 - La adquisición de este hotel de playa bajo el modelo todo incluido representa la primera adquisición grande de FibraHotel bajo el segmento de resorts, lo cual creemos podría ofrecer una oportunidad de crecimiento adicional para la compañía en el futuro. Este segmento está en línea con la visión de FibraHotel de ser el propietario de hoteles líder en México en todos los segmentos, y el hecho de que estos hoteles generalmente reciben una gran parte de sus ingresos en dólares, pudiera ayuda a diversificar los ingresos de FibraHotel.
- Impacto de terremotos y eventos naturales en el trimestre – Durante el mes de Septiembre, Mexico sufrió dos sismos de magnitud importantes así como varios huracanes que impactaron al portafolio de la siguiente manera: (i) no hubo impacto material de asociados o huéspedes, (ii) existieron algunos daños materiales no estructurales en algunos hoteles, (iii) 78 de 79 hoteles se encuentran en operación y se espera la reapertura del hotel remanente en los próximos meses, (iv) se procesara la reclamación de seguros por daños materiales y pérdidas consecuenciales en donde apliquen, y (v) estos eventos causaron disminución en la demanda de cuartos hoteleros así como la cancelación reservaciones y eventos programados durante los meses de Septiembre y Octubre.

Oferta Pública de Ps. \$4,505 millones.

- El 14 de septiembre de 2017 FibraHotel termino su tercera Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional a través de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América colocando un total 327'672,522 CBFIs a un precio de Ps. \$13.75 por CBFI, o Ps. \$4'505,497,177.50 en total. Los recursos netos de esta colocación se destinarán para (i) la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, (ii) el fondeo de otras inversiones hoteleras en proceso, (iii) reducción temporal de deuda y (iv) otros usos corporativos, entre otros. Derivado de lo anterior, a la fecha, FibraHotel, tiene un total de 827'074,288 CBFIs en circulación, de los cuales 821'946,083 CBFIs tienen derechos económicos[1].

Clave de Cotización: FIHO

Trimestre: 3 Año: 2017

[1] Al 30 de septiembre de 2017, FibrHotel tiene 6'872,932 CBFIs en tesorería, consecuencia del ejercicio de la opción de sobreasignación de la emisión de CBFIs llevada a cabo el 19 de septiembre de 2017, dichos CBFIs en tesorería no cuentan con derechos económicos ni corporativos y podrán ser utilizados con posterioridad.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

[1] Incluye los 56 hoteles estabilizados portafolio de FibrHotel al 31 de Diciembre de 2016 más los siguientes ocho hoteles que tienen más de un año fiscal completo de operación en el portafolio: Fiesta Inn Villahermosa, One Cuernavaca, One Perisur, Fairfield Inn & Suites Saltillo, Fairfield Inn & Suites Villahermosa, Courtyard Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Lofts Ciudad del Carmen y Live Aqua Boutique Playa del Carmen.

[2] La contribución hotelera corresponde a la suma de los ingresos (renta de habitaciones, alimentos y bebidas, arrendamientos y otros) menos el total de los costos y gastos generales directamente relacionados con la operación hotelera, sin considerar los gastos inmobiliarios (predial, seguros, impuestos sobre las adquisiciones de inmuebles, gastos notariales y derechos de registro) y los gastos administrativos de FibrHotel. Esta no es una cifra IFRS.

[3] *AFFO*, o flujo de operación ajustado se define como la suma del resultado neto, de la depreciación, de los ajustes de resultados no operativos y se le resta la reserva de CapEx de mantenimiento del periodo. *AFFO* no es una cifra IFRS.

[4] Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 30 de Septiembre de 2017 excluyendo los CBFIs emitidos a cambio del Portafolio de Aportación en Desarrollo que no tienen derecho a recibir distribuciones hasta que los hoteles en desarrollo estén operando (un total de 821'946,083 correspondiendo a 494'273,561 certificados con derechos económicos al 30 de Junio de 2017 más 327'672,555 CBFIs emitidos durante el mes de Septiembre de 2017)

[5] Bajío corresponde a las siguientes entidades federativas: Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí. Noreste corresponde a las siguientes entidades federativas: Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas. Noroeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Baja California Norte, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa y Sonora. Oeste corresponde a las siguientes entidades federativas: Jalisco, Nayarit y Michoacán. Sur corresponde a las siguientes entidades federativas: Campeche, Estado de México (Toluca), Guerrero, Morelos, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco y Veracruz. Zona Metropolitana corresponde a las siguientes entidades federativas: Ciudad de México y Estado de México (excluyendo Toluca).