

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	59
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	60
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	62
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	63
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	65
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	67
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	70
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	73
[700002] Datos informativos del estado de resultados	74
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	75
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	76
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	80
[800500] Notas - Lista de notas.....	82
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	104
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	114
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	134
[815101] Anexo AA.....	135

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

“Durante el segundo trimestre de 2019 observamos un mercado complicado con un menor dinamismo en la economía que se reflejó en pocas inversiones corporativas y un bajo crecimiento en la demanda hotelera. El portafolio de hoteles comparable tuvo un crecimiento en tarifa efectiva de 1.4% año con año derivado de un crecimiento en tarifa de 0.6% y un incremento en la ocupación de 51 puntos base. Ante estas condiciones de mercado nuestro portafolio ha operado relativamente bien, manteniendo estables y positivos los indicadores operativos y de penetración la cual en el trimestre fue de 111% de su justa porción de mercado, similar a la del primer trimestre y superior al 105% de 2018. En Cancún, el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una muy buena ocupación de casi 85%, sin embargo, la tarifa continúa presionada debido a menor número de viajeros americanos y la alta competencia la plaza. El hotel Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto continúa su proceso de desarrollo en tiempo y forma y estimamos su apertura durante el año. Continuamos con una sólida posición de balance con un LTV de 23% y anunciamos una distribución para el trimestre de 22.64 centavos por CBFÍ.” comentó Simón Galante, Director General de FibraHotel.

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

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

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

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]

a)Factores de Riesgo.

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa el desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista.

Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que a la fecha del presente Segundo trimestre de 2019 no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) a la fecha del presente Segundo trimestre de 2019 no sean conocidos; o (iii) que en un futuro pudieran ser relevantes y en la fecha del presente Segundo trimestre de 2019 sean inexistentes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, y, en consecuencia, el Patrimonio Fideicomitado disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Segundo trimestre de 2019 antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Los factores de riesgo se detallan a continuación por categoría:

1. Riesgos Relacionados con las Operaciones.

- Todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para la industria inmobiliaria en México.
- La competencia de otros Hoteles en los mercados en los que operamos podría afectar adversamente los niveles de ocupación y/o las ADRs, lo cual podría representar un efecto adverso importante para nosotros.
- Dependemos de fuentes externas de capital para financiar necesidades de capital futuras, y si enfrentamos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones.
- Estamos sujetos a riesgos de negocio, financieros y de operación inherentes a la industria de la hospitalidad, lo cual podría disminuir nuestros ingresos y limitar nuestras oportunidades de crecimiento y nuestro desempeño se encuentra sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.
- Podemos adquirir inmuebles afectados por gravámenes, como una hipoteca u otras formas de deuda, y podríamos adquirir nuevas deudas o refinanciar deudas existentes al adquirir estos inmuebles.
- Nuestros convenios financieros futuros probablemente contendrán, disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, incluyendo obligaciones que podrían ser más restrictivas que nuestra Política de Apalancamiento, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.
- Nuestras obligaciones de pago de financiamientos presentes o futuros, así como nuestra capacidad para refinanciar nuestra deuda existente, en caso de ser necesario, podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.
- Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún cuando nuestros ingresos no aumenten, afectando adversamente nuestros resultados operativos.
- Estamos obligados a efectuar depósitos a una cuenta de gastos de capital y podemos vernos obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestros Hoteles para cumplir con nuestros Contratos de Operación Hotelera y arrendamientos y conservar y atraer huéspedes, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.
- Si no podemos vender, enajenar o refinanciar uno o más de nuestros inmuebles en el futuro, podríamos no alcanzar nuestros objetivos de inversión y nuestros negocios pueden verse adversamente afectados.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables a nuestros Hoteles, incluyendo requerimientos de permisos, licencias, zonificación y ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, resultar en costos o demoras significativas y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

- Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a requerimientos de presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no ser suficientes.
- Podemos ser incapaces de continuar llevando a cabo adquisiciones adicionales que harían crecer nuestros negocios y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos no llegar a integrar y operar exitosamente los inmuebles adquiridos.
- Podríamos no ser capaces de ampliar exitosamente nuestro negocio a nuevos mercados y segmentos, lo cual podría afectar adversamente el rendimiento de nuestras inversiones inmobiliarias en esos mercados.
- Nuestra capacidad de enajenar nuestros Hoteles es limitada, incluyendo por derechos preferentes, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo.
- No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar distribuciones en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones y no estamos obligados a efectuar distribuciones utilizando recursos que no forman parte de nuestro patrimonio.
- Para efectos de las leyes mexicanas, somos un fideicomiso de emisión, no de garantía, y la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está sujeta a que recibamos suficientes fondos de las inversiones en nuestros inmuebles.
- Las coinversiones que pudiéramos hacer podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios en participación y por disputas entre nosotros y nuestros socios en participación.
- Nuestros Contratos de Operación Hotelera pueden limitar nuestra flexibilidad.
- La aplicación inicial de nuevas NIIF puede originar impactos materiales en nuestros procesos internos.

2. Riesgos Relacionados con las Inversiones en la Industria Hotelera.

- Cambios en los patrones de viaje de los huéspedes debido a la llegada de modelos de negocio disruptivos y competidores no tradicionales, podría afectar adversamente nuestras tasas de ocupación e ingresos.
- Los riesgos de operar Hoteles conforme a contratos de administración hotelera y de arrendamiento, que pueden darse por terminados o no renovarse, pueden impactar nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.
- Estamos sujetos a varios riesgos operativos comunes a la industria hotelera, lo cual puede afectar adversamente nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

- La naturaleza cíclica de la industria hotelera puede causar fluctuaciones en nuestro desempeño operativo.
- Enfrentamos competencia en la industria hotelera en México, lo cual puede limitar nuestra rentabilidad y rendimiento a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre su inversión.
- La necesidad de viajes de negocios y, por lo tanto, la demanda de habitaciones en nuestros Hoteles puede resultar adversamente afectada de manera importante por el aumento del uso de la tecnología relacionada con los negocios.

3. Riesgos Relacionados con la deuda y el nivel de apalancamiento.

- Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.
- Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.
- Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

4. Riesgos Relacionados con la Relación con el Asesor y las Compañías de Servicios.

- Dependemos de nuestro Asesor y de nuestro personal clave para tener éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si el Contrato de Asesoría y Planeación queda sin efectos, o si nuestro personal clave en nuestro Asesor renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros.
- Existen conflictos de interés en nuestra relación con nuestro Asesor y las Compañías de Servicios y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo GDI, lo cual podría resultar en decisiones que no sean convenientes para los intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.
- Puede ser difícil y costoso terminar el Contrato de Asesoría y Planeación.

5. Riesgos Relacionados con la Organización y Estructura.

- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente; no puede garantizarse que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación de las mismas, no cambiarán de tal manera que nos afecte adversamente.
- Podemos exigir de manera menos estricta el cumplimiento de los contratos conforme a los cuales adquirimos nuestro Portafolio Inicial, el Contrato de Obra, el Contrato de Asesoría y Planeación, y los Contratos de Servicios debido a conflictos de interés con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico.
- Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que integran nuestro Portafolio de Aportación Inicial, así como cualquier propiedad que nos pueda ser aportada en el futuro, ante la venta de dichos inmuebles pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.
- Ciertos miembros del equipo directivo de nuestro Asesor y de nuestro Administrador y las Compañías de Servicios tienen intereses de negocios e inversiones externas, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.
- Los Sres. Albert Galante Saadia, Alberto Galante Zaga, Eduardo Zaga Cojab, Roberto Galante Totah, y Simón Galante Zaga, tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.
- La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes de vender sus CBFIs y la especulación sobre estas posibles ventas puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.
- Nuestro Comité Técnico puede cambiar ciertas de nuestras políticas del fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

6. Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Titularidad de los CBFIs.

- La cantidad de CBFIs disponible para venta futura podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes de nuestros CBFIs.

- Las ofertas futuras de valores que tengan un nivel preferente a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y diluir su valor.
- Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución del valor de nuestros CBFIs.
- El precio de mercado de nuestros CBFIs podría resultar adversamente afectado por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

7. Riesgos Relacionados con México.

- Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestros negocios.
- Los problemas de inseguridad en México pueden resultar en advertencias y restricciones de viaje desde los Estados Unidos afectando el flujo de turistas y viajeros de negocios a nuestros Hoteles.
- El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.
- No podemos predecir el impacto que el cambio en las condiciones climáticas, así como las respuestas legales, regulatorias y sociales a las mismas, podrían tener en nuestro negocio.
- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra situación financiera y resultados de operación.
- Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra situación financiera y resultados de operación.
- La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.
- Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.
- México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, lo cual podría afectar nuestras operaciones.
- Los desarrollos en otros países podrían afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs y nuestros resultados de operación.
- Las políticas internacionales del nuevo gobierno federal de los Estados Unidos podrían resultar en la renegociación de tratados comerciales u otros cambios en la política exterior estadounidense, lo que podría afectar las importaciones y exportaciones entre México y Estados Unidos y la inversión extranjera en México.
- Un aumento en las tasas de interés en México y los Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana.

- Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.
- Estamos sujetos a distintas normas contables y declaración de información en comparación con empresas de otros países.
- Puede ser difícil hacer valer acciones de responsabilidad civil en contra de nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, las Compañías de Servicios o sus respectivos funcionarios.
- La incertidumbre relacionada con las siguientes elecciones presidenciales de 2018 podría afectar negativamente los mercados de capitales y tener un impacto en el precio de nuestros CBFIs.

8. Riesgos Relacionados con el entorno macroeconómicas.

- Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.
- Podemos estar sujetos a cambios fiscales legislativos o reglamentarios que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El Fideicomiso

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

El 28 de noviembre de 2012, mediante escritura pública No. 25,637, otorgada ante la fe del licenciado Alfredo Caso Velázquez, titular de la notaría pública no. 17 del Estado de México, se constituyó FibraHotel como un fideicomiso mexicano cuya finalidad es desarrollar, adquirir y poseer Hoteles en México. Es la primera FIBRA enfocada en la industria hotelera que cotiza en la BMV. Se trata de la mejor posicionada, de la propietaria del portafolio de Hoteles más grande en México y del primer fideicomiso de inversión inmobiliaria en la industria hotelera en Latinoamérica.

FibraHotel opera bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de LISR a partir del ejercicio fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula restando a los ingresos totales las deducciones permitidas por ley. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, FibraHotel distribuirá a los

Tenedores de los CBFIs, a prorrata, el 95% del Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación del Comité Técnico de: (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión del Comité de auditoría.

Las oficinas de FibraHotel se encuentran ubicadas en Avenida Santa Fe 481, piso 7, Col. Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05349, Ciudad de México, y su teléfono es (+52) 55 5292 8050.

A continuación, se describen los principales acontecimientos desde la creación de FibraHotel hasta la fecha del presente Segundo trimestre de 2019:

1. Año 2012.

El 30 de noviembre de 2012, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa su Oferta Pública Inicial consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos por la cantidad de Ps. \$4,137 millones.

Al finalizar el año 2012, el Patrimonio Fideicomitado de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 18 Hoteles (2,467 habitaciones) se encontraban en operación.
- Cuatro Hoteles (489 habitaciones) se encontraban en distintas etapas de desarrollo (el “Portafolio de Aportación en Desarrollo”).

2. Año 2013.

El 30 de mayo de 2013, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Subsecuente (*Follow-on*) consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos por la cantidad de Ps. \$4,878 millones.

A lo largo del año 2013, FibraHotel incrementó el número de Hoteles en operación y de proyectos de Hoteles en desarrollo gracias a:

- La adquisición de 14 Hoteles (2,050 habitaciones) al Grupo Posadas.
- La adquisición de cinco Hoteles (749 habitaciones) a otros propietarios Hoteleros.
- La apertura de dos Hoteles (281 habitaciones) del Portafolio de Aportación en Desarrollo.
- La adquisición de seis proyectos de Hoteles en desarrollo (676 habitaciones) y el incremento en el inventario de habitaciones para Camino Real Hotel & Suites Puebla (15 habitaciones).

Al finalizar el año 2013, el Patrimonio Fideicomitado de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 39 Hoteles (5,547 habitaciones) se encontraban en operación.
- Ocho Hoteles (899 habitaciones) se encontraban en distintas etapas de desarrollo.

3. Año 2014.

Durante el año 2014, FibraHotel incrementó el número de Hoteles en operación y de proyectos de Hoteles en desarrollo gracias a:

- La adquisición de 13 Hoteles (1,831 habitaciones) en operación.
- La apertura de cuatro Hoteles (274 habitaciones) del Portafolio de Desarrollo⁽¹⁾.
- La adquisición de 10 proyectos de Hoteles en desarrollo (1,201 habitaciones adicionales), de un Hotel en proceso de reposicionamiento (142 habitaciones), la cancelación del proyecto de estancia prolongada en Cancún (74 cuartos) y el decremento en el inventario de habitaciones para algunos Hoteles (siete habitaciones).

Al finalizar el año 2014, el Patrimonio Fideicomitido de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 56 Hoteles (7,656 habitaciones) se encontraban en operación.
- 13 Hoteles (1,741 habitaciones) se encontraban en distintas etapas de desarrollo.
- Un Hotel (142 habitaciones) se encontraba en reposicionamiento.

4. Año 2015.

Durante el año 2015, FibraHotel incrementó el número de Hoteles en operación y de proyectos de Hoteles en desarrollo gracias a:

- La adquisición de un Hotel (159 habitaciones) en operación.
- La apertura de cinco Hoteles (670 habitaciones) del Portafolio de Desarrollo.
- La adquisición de 10 proyectos de hoteles en desarrollo (1,349 habitaciones adicionales), la cancelación de un proyecto de hotel (100 habitaciones) y el incremento en el inventario de cuartos para algunos hoteles (26 habitaciones).

Al finalizar el año 2015, el Patrimonio Fideicomitido de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 62 Hoteles (8,507 habitaciones) se encontraban en operación.
- 18 Hoteles (2,466 habitaciones) se encontraban en distintas etapas de desarrollo.

5. Año 2016.

Durante el año 2016, FibraHotel incrementó el número de Hoteles en operación gracias a:

- La adquisición de dos Hoteles (397 habitaciones) en operación.
- La apertura de 11 Hoteles (1,518 habitaciones) del Portafolio de Desarrollo.

Adicionalmente el portafolio total de FibraHotel incrementó gracias a la adquisición de cuatro proyectos de hoteles en desarrollo (660 habitaciones adicionales), mientras el inventario disminuye de 7 cuartos por ajustes en número de cuartos en hoteles en desarrollo.

Al finalizar el año 2016, el Patrimonio Fideicomitido de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 75 Hoteles (10,422 habitaciones) se encontraban en operación.

- 10 Hoteles (1,601 habitaciones) se encontraban en distintas etapas de desarrollo.

6. Año 2017.

El 14 de diciembre de 2017, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Subsecuente (*Follow-on*) consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos por la cantidad de Ps. \$4,505 millones.

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017:

- Abrió cinco Hoteles (683 habitaciones).
- Adquirió el hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 habitaciones.

Al 31 de diciembre de 2017, FibraHotel tiene 86 Hoteles y 12,216 habitaciones, de los cuales:

- 81 Hoteles (11,273 habitaciones) se encuentran en operación.
- 5 Hoteles (943 habitaciones) se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

7. Año 2018.

Entre el 1 de enero de 2018 y la fecha del segundo trimestre de 2019, FibraHotel:

- Adquirió el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con 507 habitaciones.

A la fecha del presente segundo trimestre de 2019, FibraHotel tiene 86 Hoteles y 12,555 habitaciones (el “Portafolio Actual”), de los cuales:

- 85 Hoteles (12,300 habitaciones) se encuentran en operación.

1 Hotel (255 habitaciones) se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

b) Descripción del negocio

i) Actividad Principal del Fideicomiso.

El objetivo de FibraHotel es generar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de los CBFIs, principalmente a través de Distribuciones de Efectivo del Resultado Fscal, según determine su Comité Técnico y la apreciación de capital del propio CBFi. FibraHotel pretende lograr este objetivo a través de la propiedad, expansión y el manejo eficaz de un portafolio de Hoteles de alta calidad, de distintas marcas y geográficamente diversificado en todo México, operados por diversas compañías hoteleras independientes de reconocido prestigio. Cabe mencionar que FibraHotel se destaca por ser únicamente dueño de Hoteles, y no operador, lo que le permite tener una arquitectura abierta y trabajar con el operador o la marca hotelera que más corresponda a sus Hoteles.

Los Hoteles están localizados en 26 estados de la República y están relacionados con marcas Hoteleras fuertes, lo cual proporciona ventajas significativas y aumenta la demanda debido a: i) calidad de su servicio, ii) programas de lealtad, iii) sistemas modernos de reservación y iv) canales de distribución nacional.

El tipo de Hoteles que integra el Portafolio Actual y en los que se pretende invertir conforme crezca el negocio con el tiempo se describen detalladamente a continuación:

1. Servicio Limitado: Los Hoteles de servicio limitado ofrecen un servicio de hotelería conveniente, los cuales tradicionalmente no contaban con bares, restaurantes o salas de conferencias y juntas, no 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, piscinas, con una selección limitada de alimentos (desayuno incluido) y espacios limitados de salas de juntas.

A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, FibraHotel cuenta con 22 hoteles de servicio limitado en operación, que representan 2,792 cuartos (aproximadamente 23.4% del total de habitaciones en operación), 16 de los cuales están operados por Grupo Posadas bajo la marca “One Hotels” y seis por Marriott International bajo la marca “Fairfield Inn & Suites by Marriott”.

2. Servicio Selecto: Los Hoteles de servicio selecto brindan ciertos servicios adicionales a los Hoteles de servicio limitado, los cuales incluyen la oferta de alimentos y bebidas, restaurantes, bares y *room service* 24 hrs., salones para eventos sociales y juntas de trabajo, así como servicios adicionales dentro de la habitación.

A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, FibraHotel cuenta con 43 hoteles de servicio selecto en operación, que representan 6,270 habitaciones (aproximadamente 52.6% del total de habitaciones en operación), 39 de los cuales son operados por Grupo Posadas bajo las marcas “Fiesta Inn” y “Gamma de Fiesta Inn”, así como dos operados por Grupo Real Turismo bajo la marca “Real Inn” y dos por Marriott International bajo la marca “Courtyard by Marriott”.

3. Servicio Completo: Los Hoteles de servicio completo 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 arriba de 500 personas y servicios adicionales relacionados con Hoteles de servicio completo: spas, servicio a habitaciones en horario amplio, *valet parking*, *concierge*, botones, y áreas públicas más amplias.

A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, FibraHotel cuenta con 12 hoteles de servicio completo en operación, que representan 1,981 habitaciones (aproximadamente 16.6% del total de habitaciones en operación), uno operado por Grupo Real Turismo bajo la marca “Camino Real”, siete operados por Grupo Posadas bajo las marcas “Fiesta Americana”, “Grand Fiesta Americana” y “Live Aqua”, cuatro operados por Marriott International bajo las marcas “AC by Marriott” y “Sheraton”.

4. Estancia Prolongada: Los Hoteles de estancia prolongada se caracterizan por un formato de suite, en configuraciones de estudio de una o dos recámaras, casi siempre con una cocina completa y un espacio de comedor y área de trabajo. Entre los servicios que brindan estos Hoteles se encuentran áreas de lavado y secado de ropa para el uso de los huéspedes y áreas públicas para esparcimiento, no cuentan con restaurante.

A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, FibraHotel cuenta con cinco hoteles de estancia prolongada en operación, que representan 376 habitaciones (aproximadamente 3.2% del total de habitaciones en operación), cuatro operados por Grupo Posadas bajo la marca “Fiesta Inn Lofts” y uno operado por Grupo Real Turismo bajo la marca “Camino Real Hotel & Suites”.

5. Resort: Es el segmento del mercado hotelero en México integrado por hoteles de Servicio Completo, generalmente con 400 habitaciones o más, ubicados en destinos turísticos clave con gran conectividad y flujo de visitantes nacionales e internacionales, incluyendo hoteles que operan bajo la modalidad de Todo Incluido y Plan Europeo, con servicios y actividades recreativas que buscan proporcionar a los clientes una agradable experiencia de vacaciones, así como instalaciones para acoger grandes eventos. Dado que los Resorts atienden a viajeros internacionales, y en menor medida a viajeros domésticos, generan principalmente ingresos denominados en Dólares.

A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, FibraHotel cuenta con un hotel de Resort en operación (Fiesta Americana Condesa Cancún), que representa 507 habitaciones (aproximadamente 4.3% del total de habitaciones en operación), este hotel todo incluido es operado por Grupo Posadas bajo la marca “Fiesta Americana”.

Los Hoteles del Portafolio Actual de FibraHotel operan bajo marcas sólidas de primer nivel. A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, los Hoteles operaban bajo las siguientes marcas:

- One Hotels (servicio limitado) de Grupo Posadas.
- Fiesta Inn (servicio selecto) de Grupo Posadas.
- Fiesta Inn Lofts (estancia prolongada) de Grupo Posadas.
- Gamma de Fiesta Inn (servicio selecto) de Grupo Posadas.
- Fiesta Americana (servicio completo y resort) de Grupo Posadas.
- Grand Fiesta Americana (servicio completo) de Grupo Posadas.
- Live Aqua (servicio completo y resort) de Grupo Posadas.
- Live Aqua Boutique (servicio completo de playa) de Grupo Posadas.
- Real Inn (servicio selecto) de Grupo Real Turismo.
- Camino Real (servicio completo) de Grupo Real Turismo.
- Camino Real Hotel & Suites (estancia prolongada) de Grupo Real Turismo.
- Fairfield Inn & Suites (servicio limitado) de Marriott International.
- Courtyard by Marriott (servicio selecto) de Marriott International.
- AC by Marriott (servicio completo) de Marriott International.
- Sheraton (servicio completo) de Marriott International.

La siguiente tabla establece las afiliaciones de marca de los Hoteles de FibraHotel en operación a la fecha del presente Segundo trimestre de 2019:

	<u>Número de Hoteles</u>	<u>% de número de Hoteles</u>	<u>Número de habitaciones</u>	<u>% de número de hab.</u>
One Hotels	16	19.2%	2,002	16.8%
Fiesta Inn + Gamma	37	44.5%	5,356	44.9%
Fiesta Inn Lofts	4	4.8%	255	1.9%
Fiesta Americana	6	7.2%	1,445	12.1%
Live Aqua	2	2.4%	134	1.1%
Grupo Posadas	65	78.3%	9,192	77%
	5			
Real Inn	3	3.6%	510	4.3%
Camino Real	1	1.2%	153	1.3%
Camino Real Hotel & Suites	1	1.2%	121	1.0%
Grupo Real Turismo	5	6.0%	784	6.6%
Marriott International	13	15.7%	1,950	16.4%
Otras operadora	13	15.7%	1,950	16.4%
Total FibraHotel	83	100.0%	11,926	100.0%

i) Canales de distribución

No Aplica.- El fideicomiso El fideicomiso posee bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera, por lo cual para el desarrollo de su operación, tiene celebrado contratos para la operación hotelera, por lo tanto los canales de distribución se realizan a través de los operadores.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

No Aplica.- El fideicomiso posee bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera, por lo cual para el desarrollo de su operación, tiene celebrado contratos para la operación hotelera, por lo tanto no posee ninguna, patente, licencias y marcas.

iii) Clientes

No Aplica.- El fideicomiso posee bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera, por lo cual para el desarrollo de su operación, tiene celebrado contratos para la operación hotelera, por lo tanto los clientes son a través de los operadores.

iv) Ley Aplicable y Situación Tributaria.

Estamos constituidos como un fideicomiso mexicano y llevamos a cabo nuestras actividades para calificar como una FIBRA para efectos fiscales conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. Para calificar como FIBRA para efectos fiscales, es necesario que distribuyamos anualmente cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal en efectivo y cuando menos el 70% del patrimonio debe estar invertidos en bienes raíces detentados para arrendamiento entre otros requisitos. Conforme a una resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de octubre de 2012, los ingresos relacionados con el hospedaje se consideran como “arrendamientos” para efectos del régimen fiscal de las FIBRAS aplicable a esta operación. Los servicios adicionales vinculados con el alojamiento (alimentos y bebida, teléfonos, otros ingresos, entre otros) no se consideran como “arrendamientos” para efectos del régimen fiscal de las FIBRAS

Asimismo, conforme a la regulación aplicable a las FIBRAS: (i) el máximo nivel de apalancamiento no puer exceder del 50%; y (ii) el índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.

v)Recursos Humanos.

FibraHotel no tiene empleados de ninguna clase ni relación laboral alguna con los empleados de las Compañías de Servicios. FibraHotel depende de las Compañías de Servicios para proveer al Administrador de recursos humanos suficientes para la operación de nuestros Hoteles, excluyendo al personal del Comité Ejecutivo (es decir, Director General, Director de Ventas, Contralor, Gerente de Mantenimiento y Ama de Llaves, y otros según determine la empresa de administración hotelera respectiva), el cual es y será proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso sujeto a nuestra supervisión y vigilancia.

Al 30 de junio de 2018, las Compañías de Servicios tienen un aproximado de 3,400 empleados. De conformidad con los términos de los Contratos de Servicios, cada una de las Compañías de Servicios tiene derecho a recibir una contraprestación mensual equivalente al 5% de la nómina que administra cada una de ellas para cubrir sus gastos operativos. FibraHotel, por medio de sus Hoteles, reembolsa a las Compañías de Servicios los montos que les paguen a sus empleados por concepto de salarios y prestaciones. Cada una de las Compañías de Servicios contratarán para nuestro beneficio los empleados para cada uno de los Hoteles de acuerdo a las instrucciones de la Operadora correspondiente.

vi)Desempeño ambiental

No Aplica

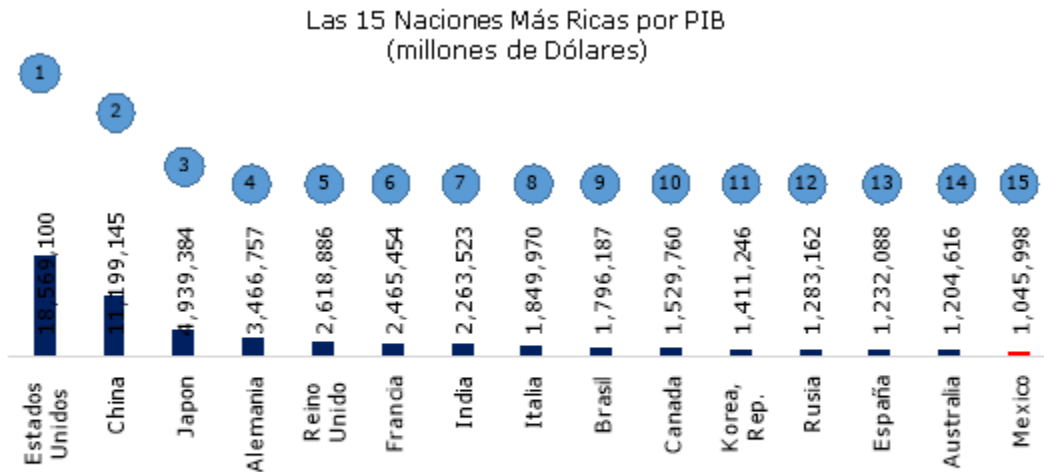
vii) Información de Mercado.

A. La Industria Hotelera en México y Oportunidades de Mercado

(i)Situación Económica de México

De acuerdo con información del Banco Mundial, México está considerado como la segunda economía más grande de Latinoamérica y la 15ª economía más grande del mundo. Asimismo, México ha mantenido una estabilidad macroeconómica a través de las últimas décadas, resultando en una reducción de su riesgo crediticio. Durante este periodo, México ha diversificado sus recursos principalmente a través del desarrollo de sus sectores de manufactura,

servicios y turismo, lo que le ha permitido enfrentar la reducción en los precios del petróleo y su producción en el país. La ubicación geográfica única, en conjunto con su amplia infraestructura y sus tratados comerciales, han estimulado el rendimiento económico de las últimas décadas. De acuerdo con información de Oxford Economics, el crecimiento potencial del PIB de México para la próxima década deberá promediar ~2.3%. Los sectores de manufactura y turismo continuarán siendo esenciales para el futuro desarrollo de la economía mexicana.



Fuente: Base de datos de los Indicadores de Desarrollo Mundial, Banco Mundial, 17 de abril de 2017.

En lo que se refiere a la economía mexicana, esta se ha fortalecido en la última década. En los años recientes, de acuerdo con cifras del INEGI, tanto el consumo como las exportaciones se han consolidado como los principales motores del crecimiento. En 2017 las exportaciones han presentado un dinamismo muy importante impulsado principalmente por la expansión global moderada y por el incremento de competitividad

En los últimos años la demanda del consumidor mexicano, fortalecida por varios factores, ha fomentado y nutrido la evolución de la economía. Desde 2010 el sector laboral ha presentado un importante dinamismo. La tasa de desempleo se contrajo de 5.2% en el primer trimestre de 2010 a 3.1% en julio de 2017, alcanzando un mínimo histórico. Adicionalmente, a partir de finales de 2014 comenzó a darse una recuperación en el crédito al consumo. De acuerdo con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB), la cartera vigente de crédito al consumo creció a una TCaC de 11.1% de 2014 a 2016. Así mismo, el promedio de la tasa de crecimiento mensual anual de enero de 2017 a junio ha sido de 11.0% y/y. A junio de este año el saldo de la cartera vigente ascendió a 893.9 mil millones de pesos.

Asimismo, en México se han implementado importantes reformas en los sectores de energía y telecomunicaciones, así como en educación, política y fiscalización. Se espera que estas reformas, en particular las relacionadas con energía y telecomunicaciones, fomenten la inversión extranjera directa en México, la cual fue de \$28,964 millones de dólares en 2016 según el INEGI, y de \$32,000 millones de dólares en promedio en los últimos 5 años.

Por otro lado, es importante considerar que la economía mexicana enfrenta riesgos domésticos y externos que pueden vulnerar el ritmo de su actividad. Dentro de los factores domésticos, se encuentra la fragilidad de las finanzas públicas que pudiera ocasionar una reducción en la calificación soberana en el mediano plazo, el proceso electoral en 2018, así como problemas de inseguridad, entre otros. Dentro de los riesgos externos, se encuentra la incertidumbre en

torno a la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (“NAFTA”), eventos geopolíticos, procesos electorales, así como la desaceleración o contracción de algunas economías emergentes.

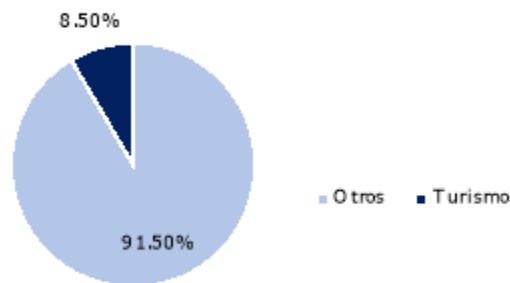
(ii) Turismo en México

México es uno de los más importantes destinos turísticos en el mundo y en los últimos años, su industria turística ha crecido significativamente. Lo anterior es atribuible a la diversa oferta de alojamiento y recreación en el país, además de la visibilidad de México como destino turístico en el extranjero. De acuerdo con información de la Secretaría de Turismo, durante el 2016 México recibió aproximadamente 35 millones de viajeros internacionales, un aumento del 8.9% en relación con el año anterior, asimismo, recibió ingresos por Ps. \$366 millones, lo que representa un aumento del 1.7x más que en 2009. Ante esto, México ya es considerado como uno de los más importantes destinos turísticos en el mundo y en los últimos años, su industria turística ha crecido significativamente. En 2016, México se ubicó en el 8° lugar en el ranking mundial de la WTO, pasando del lugar número 15 en 2013 al 8° en tan sólo tres años. Adicionalmente, México ocupa el 6° lugar en la lista de patrimonio mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura y su gastronomía ha sido declarada patrimonio de la humanidad por dicha organización.

El sector turístico en 2014 representó aproximadamente el 8.5% del PIB de México y creció a una TCaC de 6.35% de 2008 a 2015, según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (“**OCDE**”), sólo por detrás del crecimiento de los sectores manufacturero y de servicios durante este periodo. En concreto, la industria turística, es el tercer generador de divisas extranjeras para el país, sólo por detrás de las remesas y de las exportaciones petroleras.

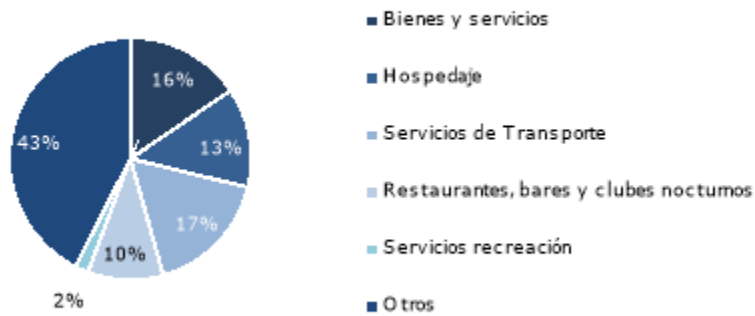
Las siguientes gráficas muestran la industria del turismo como porcentaje del PIB de México a mayo 2016 e ingresos relacionados con la industria del turismo al 2014:

Participación del turismo en el PIB total



Fuente: INEGI, extracto de mayo 2016 y Datatur.

PIB del Turismo por producto, 2014



Fuente: INEGI, extracto de mayo 2016. * Incluye tiempo compartido y segunda casa

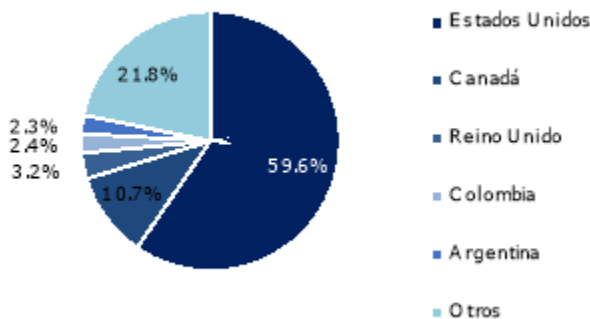
Asimismo, la siguiente tabla presenta el ranking global de países por número de llegadas de turistas internacionales entre 2013 y 2016.

Pais	Ranking				Millones de Turistas '16	Aumento '16
	'16	'15	'14	'13		
	1	1	1	1	82.6	-2.25%
	2	2	2	2	77.5	0.00%
	3	3	3	3	75.6	10.85%
	4	4	4	4	59.3	4.22%
	5	5	5	5	52.4	3.35%
	6	8	8	8	35.8	4.07%
	7	7	7	7	35.6	1.71%
	8	9	10	15	35	8.70%

Fuente: WTO

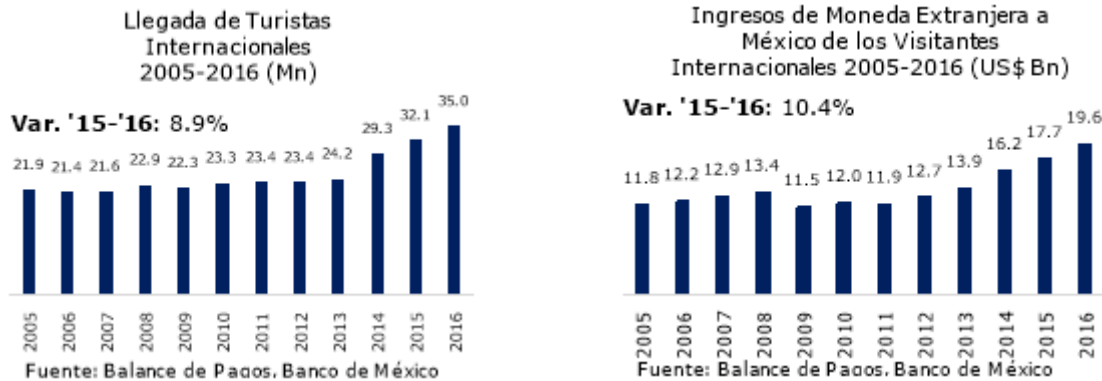
Según datos de Datatur, 14.6 millones de turistas internacionales llegaron por vía aérea en 2016. Las siguientes gráficas clasifican a los turistas internacionales por nacionalidad:

Llegadas turísticas internacionales en avión 2016 (14.6 Mn)



Fuente: Unidad Política de Migración, SEGOB

México se ha beneficiado del aumento de los ingresos en moneda extranjera en consecuencia del aumento de llegadas de turistas internacionales. La siguiente gráfica demuestra el crecimiento en las llegadas y gastos de turistas internacionales a México de 2005 a 2016:

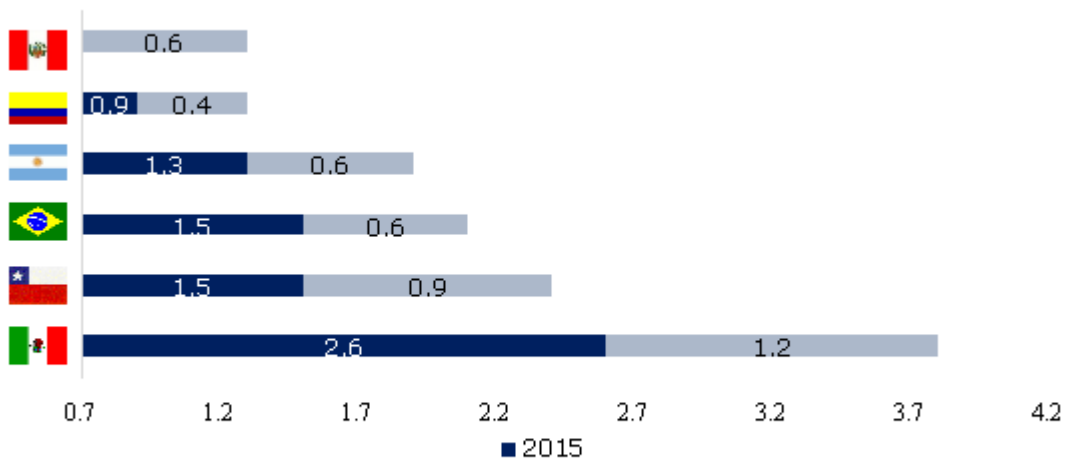


(iii) Industria de Alojamiento en México

Creemos que la industria hotelera en México seguirá teniendo un panorama prometedor en el corto plazo. Según Jones Lang LaSalle (“**JLL**”), México cuenta con el sector de hospedaje más desarrollado de Latinoamérica, con más de 365,000 cuartos de hotel, de los cuales aproximadamente el 20% corresponde a hoteles operados bajo el modelo Todo Incluido. En toda la región, México es también el destino más popular en Latinoamérica, y el segundo más popular dentro de las Américas, justo por detrás de los Estados Unidos.

En concreto, el mercado de alojamiento mexicano se ha transformado bajo estas tendencias, así como del desarrollo económico nacional y local. Creemos que la demanda de habitaciones continuará creciendo más rápido que la oferta durante el 2017, y este crecimiento en la demanda ocasionará en consecuencia un aumento nacional en RevPAR año con año. Dicho en otras palabras, creemos firmemente que México cuenta con el sector de hotelería más desarrollado en América Latina, no sólo por el inventario de habitaciones de hotel, sino también por los altos niveles de turismo de los últimos cuatro años, una amplia distribución entre destinos turísticos y de negocios, y el creciente mercado de negocios, el cual creemos que seguirá aumentando junto con el resto de la economía nacional. Según JLL, a partir de 2025, México será la economía latinoamericana más avanzada en términos de alojamiento, pero seguirá aún por debajo de los Estados Unidos.

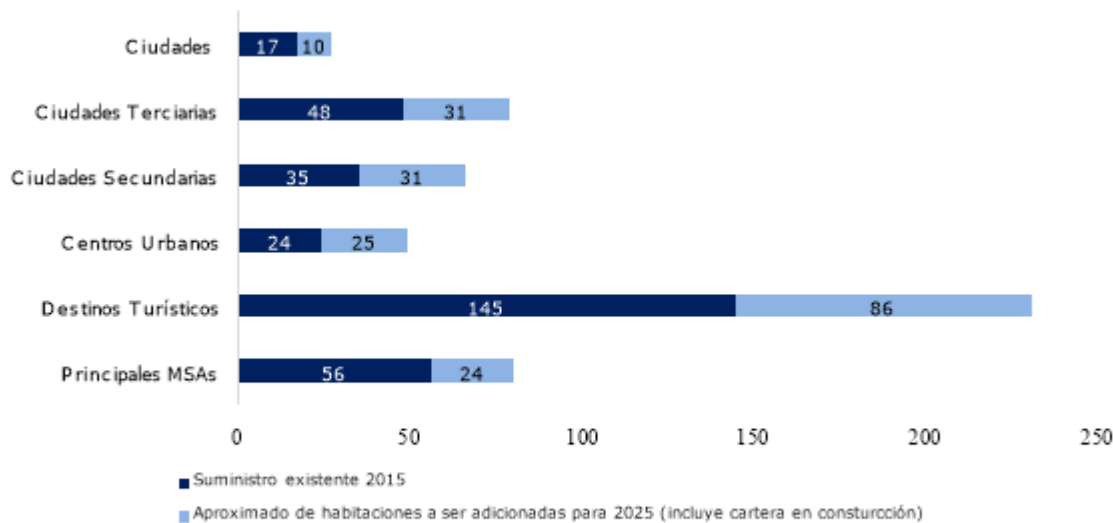
Índice de oferta hotelera por países latinoamericanos



((1) El Índice de Oferta Hotelera ("IOH") se obtiene dividiendo el número total estimado de habitaciones de Hoteles relevantes en un país por 1,000 habitantes (el IOH de EUA es de 15.7)
 Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016

Por otro lado, según datos de JLL, durante la próxima década los destinos turísticos serán el motor del crecimiento, seguidos por las ciudades urbanas y secundarias, liderados por las inversiones en los centros automovilísticos y manufactureros en la región de Bajío. La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado para la oferta de alojamiento por tamaño y tipo de ciudad.

Qué esperar...estimaciones de oferta de alojamiento soportadas (2015-2025)



Fuente: JLL, Reporte de Impacto de la Transformación Económica en la Industria de Alojamiento en América Latina Informe, mayo de 2016 , (1) Categoría por Tamaño de Ciudad (Población): Ciudad 0-100,000, Ciudad terciaria 100,001-500,000, Ciudad secundaria 500,001-1,000,000, Centro urbano 1,000,001-3,000,000, Mayor

(iv) El Crecimiento en el Sector Mexicano de Alojamiento

En la actualidad, el mercado hotelero mexicano tiene un número limitado de propietarios con portafolios importantes, algunos de los cuales son operadores con marcas franquiciadas. En resumen, el mercado hotelero se encuentra significativamente fragmentado.

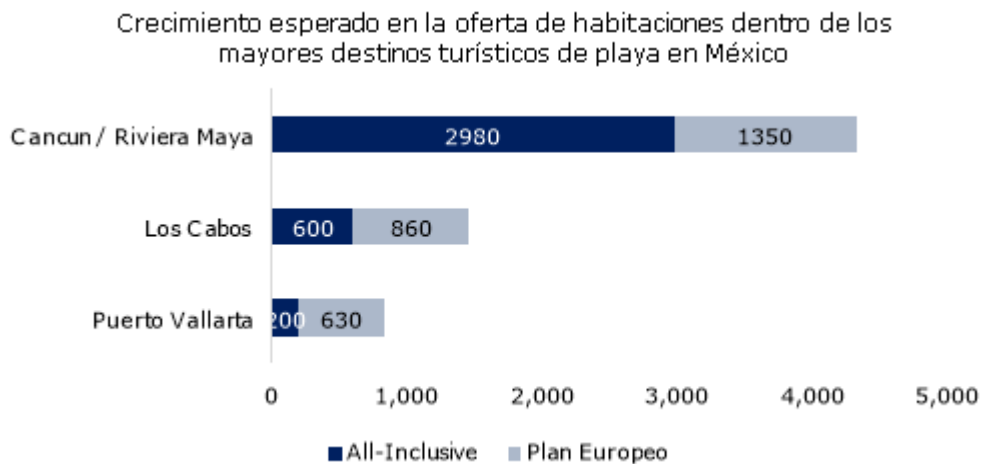
De acuerdo a datos de HVS Global Hospitality Services (“**HVS**”), existe un incremento significativo en los proyectos de desarrollo hotelero en diferentes mercados urbanos e industriales, acompañados del crecimiento en el sector industrial. Asimismo, al 30 de junio de 2017, el ADR para Hoteles de Servicio Limitado es de Ps. \$980, y Ps. \$1,360 para Hoteles de Servicio Selecto en México.

De acuerdo a STR, Inc., un servicio de evaluación comparativa de datos a nivel global, se espera que la demanda hotelera en México incremente 3.5% durante el año 2017, mientras que la oferta se espera incremente en 1.2% durante ese mismo año, lo que resulta en incrementos de 1.6 en ocupación, 0.9% en ADR y 0.7% en RevPar. La nueva oferta representa 63 hoteles (9,273 habitaciones) en diferentes etapas de planeación de desarrollo.

i. Alojamiento para Viajero de Placer

Dentro del país, existen varios destinos turísticos que atraen millones de viajeros internacionales cada año y en los que existe un gran número de habitaciones operadas bajo alguno de los dos modelos (Todo Incluido y Plan Europeo). Dentro de estos destinos se incluye Cancún, ciudad que recibió aproximadamente 7.2 millones de llegadas internacionales durante 2016, posicionándose como el principal destino en México para los viajeros extranjeros durante ese año, por encima de otros destinos turísticos importantes tales como la Ciudad de México, Los Cabos y Puerto Vallarta. No obstante, para satisfacer la creciente demanda, se espera una inversión substancial en los destinos previamente mencionados con el fin de aumentar la oferta y en consecuencia, mejorar la infraestructura local.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento esperado en la oferta de habitaciones dentro de los mayores destinos turísticos de playa en México, divididos por tipo de modelo (Todo Incluido y Plan Europeo):

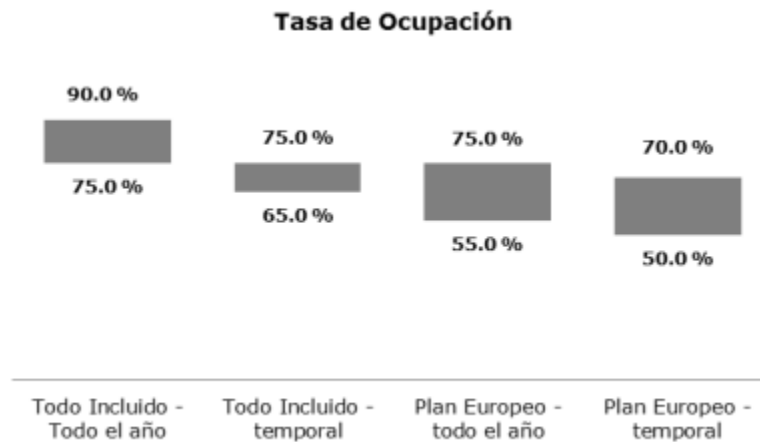


Cabe mencionar que ambas modalidades representan oportunidades y características diferentes, que a su vez dependen de la preferencia de los huéspedes, siendo como se observa en la gráfica anterior, la región de Cancún/Riviera Maya, la que se espera consolide en los próximos años, el mayor crecimiento en cuartos All- Inclusive. La siguiente tabla presenta una comparación de las principales características de cada modelo:

	Todo Incluido	Plan Europeo
	Precio por persona/se conoce el costo total	Precio por persona/se desconoce el costo total
Precio	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento •Alimentos y bebidas •Actividades recreativas y deportivas •Cuidado de niños •Impuestos •Propinas •Vuelos y traslados 	<ul style="list-style-type: none"> •Alojamiento
Producto	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más grandes •Múltiples puntos de alimentos y bebidas, actividades y entretenimiento •Golf, spa y más 	<ul style="list-style-type: none"> •Instalaciones más limitadas •Menores puntos de alimentos y bebidas
Distribución primaria	<ul style="list-style-type: none"> •Mayoristas •Operadores turísticos •Agentes de viaje •Brand.com •OTAs 	<ul style="list-style-type: none"> •Brand.com •Agentes de viaje •OTAs
Generadores de valor	<ul style="list-style-type: none"> •Ocupación •Gestión de rendimiento •Enfoque en control de costos 	<ul style="list-style-type: none"> •ADR •Enfoque de ingresos
Lealtad de consumidor	<ul style="list-style-type: none"> •Membresías de clubs (el cliente paga por descuentos futuros) 	<ul style="list-style-type: none"> •Programas de lealtad de cliente frecuente (compañías de hospedaje compensan a los dueños de hoteles)
Tipo de mercado	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones predominantemente orientadas al resort 	<ul style="list-style-type: none"> •Ubicaciones urbanas o de resort

Fuente: Reporte de JLL, Hoteles y Hospitalidad, 2017

Adicionalmente, los Hoteles que ofrecen un plan de alojamiento todo incluido tienen el potencial de ofrecer mayores tasas de ocupación y márgenes comparados con hoteles de planes europeos.



Fuente: Presentación para inversionistas de fecha 4 de marzo de 2017 de Playa Resorts y JLL.

Los Hoteles operados bajo un plan de alojamiento Todo Incluido han demostrado mayor resiliencia ante las crisis económicas mundiales más importantes, como lo fue la crisis financiera de 2008.

Fuente: Playa Resorts – Presentación para Inversionistas del 4 de marzo de 2017

ii. Alojamiento para Viajero de Negocio

El mercado de alojamiento urbano, especialmente el segmento de negocios, continúa experimentando un sólido crecimiento aún y cuando ha mostrado ser, un mercado altamente fragmentado. Según información de HVS, el inventario de Hoteles en los principales mercados urbanos consta de 1,328 Hoteles con 146,448 habitaciones dirigidas a viajeros de negocios en 40 mercados selectos en México. De los 1,328 Hoteles, 715 son independientes y 613 son Hoteles de marca.

Dicho de otra manera, el mercado de alojamiento urbano en México continúa caracterizándose por una alta penetración de Hoteles independientes, con excepción de las ciudades más grandes, como lo son la Ciudad de México y Monterrey. A la fecha, el 54% de la muestra de Hoteles analizada por HVS era operada por Compañías Operadoras independientes (representando el 38% del total de habitaciones), mientras que en Estados Unidos se estima que el inventario de Hoteles de marca representa aproximadamente el 65% del número total de Hoteles y alcanza entre 70% al 80% en los principales centros urbanos e industriales.

Según HVS, al 30 de junio de 2017, alrededor de 30 Compañías Operadoras Hoteleras participan activamente en el sector Hotelero urbano del país, lo cual representa más de 60 marcas, entre ellas marcas nacionales como Camino Real, Fiesta Americana, Quinta Real, Fiesta Inn, One Hotels, Real Inn, City Express así como marcas internacionales, entre ellas, Marriott, Hilton, Ibis, Fiesta Inn, Fairfield Inn, Hampton Inn y Courtyard. En la actualidad, Grupo Posadas es la principal Compañía Operadora de México, con un 24% del total de Hoteles urbanos de marca bajo su dirección,

seguido por Intercontinental Hotels Group, que es principalmente franquiciador con aproximadamente 23% de los Hoteles de marca bajo su dirección y City Express con aproximadamente el 15% de Hoteles de marca bajo su dirección.

(v) Oportunidades de Mercado Relevantes para FibraHotel

Consideramos que estamos sólidamente posicionados como vehículo de inversión para ofrecer a los inversionistas una plataforma de crecimiento y de generación de valor. Creemos que el mercado hotelero en México ofrece oportunidades interesantes tanto para nuestro Fideicomiso como para nuestros Tenedores por las siguientes razones:

Alternativa de inversión en el sector hotelero

- Somos uno de los propietarios del portafolio de Hoteles más grandes en México y uno de los primeros fideicomisos de inversión inmobiliaria en la industria hotelera en Latinoamérica. Existe un número limitado de jugadores independientes en esta industria en México siendo pocos los que son empresas que cotizan en mercados públicos: el mercado cuenta con pocas alternativas de inversión en la industria hotelera y consideramos ser la Fibra enfocada en la industria hotelera mejor posicionada en la BMV.

Crecimiento sostenible

- Dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial, con altos niveles de inversión extranjera directa, así como sólidos fundamentales de largo plazo del sector turismo, como factores para impulsar la industria hotelera urbana y de turismo en México.
- Penetración hotelera en México per cápita es baja en comparación con otros mercados maduros.
- Alta fragmentación del mercado hotelero en México con pocos vehículos para participar activamente en su consolidación.
- Gran plataforma hotelera establecida y probada mediante una sólida trayectoria y potencial de crecimiento con un portafolio de Hoteles de alta calidad, manejo de múltiples marcas y geográficamente diversificado siendo difícil de replicar.
- Oportunidad y experiencia para adquirir Hoteles sin marca o deficientemente administrados, así como para renovarlos y reposicionarlos.
- Interés de expansión en México y diversificación de sectores hoteleros por parte de muchos de los grandes operadores hoteleros tanto mexicanos como internacionales en asociación con inversionistas locales (estrategia de *Asset Light*), y voluntad de vender parte de sus activos inmobiliarios propios.

- Extraordinario crecimiento del portafolio bajo un modelo de operación eficiente. A partir de nuestras transacciones de formación y a la fecha del presente informe anual, nuestro portafolio creció de 21 a 87 Hoteles que integran nuestro Portafolio Actual y de 2,321 a 12,723 habitaciones. El crecimiento de nuestro portafolio y la maduración de nuestros hoteles se ha reflejado en un fuerte crecimiento de nuestro AFFO y distribución por certificado a partir de la segunda mitad de 2016.

viii) Derechos que confieren los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio Fideicomitado, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a disponer de la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores. El Comité Técnico puede instruir al Fiduciario a que éste último realice Distribuciones de Efectivo las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR.

ix) Distribuciones.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 785'720,574 CBFIs con derechos económicos. Estos son el resultado de 794'453,946 CBFIs en circulación, menos 8'733,372 CBFIs fueron adquiridos dentro del programa de Fondo de Recompra.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, FibraHotel distribuirá a los Tenedores de los CBFIs, a prorrata, el 95% del Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación del Comité Técnico de: (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones; y (ii) el monto de la distribución, previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier distribución distinta al 95% del Resultado Fiscal requiere la aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- Resultados de operación.
- Nivel de flujos de efectivo retenidos.
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento; Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda.
- Requerimientos de gastos de capital y mantenimiento para nuestros Hoteles.
- Resultado Fiscal.
- Requerimientos de distribución anual conforme a las disposiciones relativas a las FIBRAS de la LISR.
- Gastos operativos.
- Otros factores que considere relevantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por sociedades similares.

Para el segundo trimestre de 2019, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó Distribuciones de Efectivo por un importe total de aproximado de Ps. \$177 millones, de los cuales Ps. \$17 millones corresponden al Resultado Fiscal y Ps. \$160 millones corresponden al retorno de capital, y se detalla en la siguiente tabla:

	1T 17	2T 17	3T 17	4T 17	2017	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
Distribución Total	120.8	171.9	142	233.6	668.3	240.6	234.9	167.2	206.0	165.7	177.9
Resultado Fiscal	57.2	81.4	39.3	40.8	218.7	124.9	120.5	78.9	78.4	78.4	17.5
Retorno de Capital	63.6	90.4	102.6	192.7	449.5	115.7	114.3	88.3	206.0	87.3	160.4
Número de CBFIs (millones)											
Totales	499.4	499.4	827.1	827.1	827.1	827.1	827.1	827.1	827.1	827.1	827.1
Con derechos económicos	494.3	494.3	822	812.6	812.6	815.6	809.5	805.9	785.7	785.7	785.7
Distribución por CBFi	\$0.2444	\$0.3478	\$0.1728	\$0.2874	\$1.0524	\$0.2950	\$0.2901	\$0.2074	\$0.2622	\$0.2108	\$0.2264
Resultado Fiscal	\$0.1157	\$0.1647	\$0.0479	\$0.0503	\$0.3786	\$0.1531	\$0.1489	\$0.0979	\$0.0998	\$0.0998	\$0.0222
Retorno de Capital	\$0.1287	\$0.1831	\$0.1249	\$0.2371	\$0.6738	\$0.1419	\$0.1413	\$0.1096	\$0.2622	\$0.1111	\$0.2041

Cifras en millones de pesos, excepto información por CBFi en Pesos.

Para el ejercicio 2016, FibraHotel distribuyó un total de Ps. \$503 millones, representando Ps. \$1.0181 por CBFIs. El incremento de la distribución por CBFi entre 2016 y 2017 fue de 3.4%.

A la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, el Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, por lo tanto, la política de distribución aplicable establece que las Distribuciones se efectuarán trimestralmente conforme a la totalidad del flujo de operación ajustado.

El flujo de operación ajustado se define de la siguiente manera:

- (+) Flujo de operación, correspondiente a la utilidad neta más la depreciación.
- (-) Reserva de CAPEX => FibraHotel reserva mensualmente un porcentaje del ingreso de los Hoteles administrados para mantener los Hoteles en un estado físico de primera calidad.
- (+) Ajuste no Operativos => se trata principalmente de gastos que no se pueden capitalizar (honorarios relativos con adquisiciones, ISAI, notario, entre otras) y que no se fondean con el flujo de operación de los Hoteles, sino con los recursos de las emisiones de capital y de financiamiento por medio deuda.

Al momento de concretar la Oferta Pública Inicial, FibraHotel emitió 9'697,897 CBFIs a cambio de 4 hoteles en distintas etapas de desarrollo. Al 31 de diciembre de 2017, tres hoteles están operando (Real Inn Morelia, One Guadalajara Tapatío y Camino Real Hotel & Suites Puebla) y los derechos económicos de los CBFIs emitidos a cambio de dichos tres Hoteles fueron liberados. El cuarto hotel inicio operación en 2018 por lo que los 5'128,205 CBFIs restantes tendrán derechos económicos iniciando en 2018. Adicionalmente, en 2017 FibraHotel inicio la operación de un fondo de recompra de CBFIs, los cuales al estar en tesorería dejan de tener derechos económicos.

La siguiente tabla detalla la información relativa a los CBFIs con y sin derechos económicos:

	1T 17	2T 17	3T 17	4T 17	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
Número total de CBFIs	499.4	499.4	833.9	833.9	833.9	833.9	833.9	833.9	833.9	833.9
Número total de CBFIs en Tesor	-	-	-	0.03	11.4	17.5	21.1	41.4	41.4	41.4
Otros CBFIs en Tesorería sin der	-	-	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9
CBFIs sin derechos económicos	5.1	5.1	5.1	5.1						
CBFIs con derechos económicos	494.3	494.3	827.1	827.1	815.6	809.5	805.9	785.7	785.7	785.7

Cifras en millones de CBFIs.

c) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso establece que los activos iniciales están integrados, entre otros, por: (i) el Portafolio Inicial (el Portafolio de Aportación y el Portafolio de Adquisición), así como los derechos en los arrendamientos, y servicios de Hotelería y Hotelería con respecto a los Inmuebles en el Portafolio de Adquisición y el Portafolio de Aportación, (ii) los derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso FibraHotel, incluyendo sin limitación los contratos de administración Hotelera, (iii) los derechos sobre los servicios de Hotelería y Hotelería sobre los Inmuebles en el Portafolio de Adquisición y en el Portafolio de Aportación, (iv) el Producto Neto de la Oferta Pública Inicial, (v) el producto neto de ofertas futuras, y (vi) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso FibraHotel bajo cualquier título legal.

Actualmente los activos de FibraHotel se componen por (i) el Portafolio Actual, (ii) los derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso FibraHotel, incluyendo sin limitación los contratos de administración Hotelera, (iii) los derechos sobre los servicios de Hotelería y Hotelería sobre los inmuebles que constituyen el Portafolio Actual, (iv) el Producto Neto de la Oferta Pública Inicial y de la Oferta Subsecuente incluyendo los rendimientos de las mismas, (v) el producto neto de ofertas futuras, y (vi) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso FibraHotel bajo cualquier título legal.

i) Inmuebles Propiedad de FibraHotel (Portafolio Inicial).

El 30 de noviembre de 2012, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Pública Inicial consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos para Ps. \$4,137 millones. Gracias a esa oferta, FibraHotel pudo realizar las siguientes actividades: i) pre-pagar créditos relacionados con el Portafolio de Aportación, ii) cerrar la adquisición del Portafolio de Aportación, iii) financiar el desarrollo del Portafolio de Aportación en Desarrollo y iv) financiar los gastos relacionados con la Oferta Pública Inicial y relacionados con el Portafolio Inicial. Una vez esas transacciones efectuadas, FibraHotel tenía aproximadamente Ps. \$1,100 millones disponibles para proceder con adquisiciones selectas y nuevos desarrollos.

Al momento de la Oferta Pública Inicial el Portafolio Inicial de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- Portafolio de Aportación: 21 Hoteles que aportó Grupo GDI a cambio de CBFIs, de los cuales cuatro se encontraban en distintas etapas de desarrollo (Portafolio de Aportación en Desarrollo).

Portafolio de Adquisición: 13 Hoteles que se compraron a Grupo Posadas

ii) Adquisiciones Inmobiliarias y Proyectos de Desarrollo (Portafolio Actual).

El 30 de mayo de 2013, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Subsecuente (*Follow-on*) consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos para Ps. \$4,878 millones para poder seguir con sus planes de crecimiento, ya que para esa fecha la totalidad de los recursos remanentes de la Oferta Pública Inicial (aproximadamente Ps. \$1,100 millones) estaban totalmente comprometidos con proyectos de adquisiciones y/o desarrollos.

Al 31 de diciembre de 2014, el portafolio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 56 Hoteles en operación
- 14 Hoteles en desarrollo

Durante el año 2014, FibraHotel ha realizado una inversión por aproximadamente Ps. \$2,640 millones en la adquisición de Hoteles y en los proyectos en desarrollo y de remodelación. Lo anterior puede verse reflejado en la variación del Patrimonio Fideicomitado al inicio y al término del año 2014. De hecho, FibraHotel incrementó su portafolio en un 49% en cuanto a número de Hoteles totales y en un 48% en cuanto al número de cuartos totales.

Al 31 de diciembre de 2015, el portafolio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 62 Hoteles en operación
- 18 Hoteles en desarrollo

Durante el año 2015, FibraHotel ha realizado una inversión por aproximadamente Ps. \$2,460 millones en la adquisición de Hoteles y en los proyectos en desarrollo y de remodelación. Lo anterior puede verse reflejado en la variación del Patrimonio Fideicomitado al inicio y al término del año 2015. De hecho, FibraHotel incrementó su portafolio en un 14% en cuanto a número de Hoteles totales y en un 15% en cuanto al número de cuartos totales.

Durante el cuarto trimestre del año 2015, FibraHotel tenía totalmente invertido los recursos obtenidos de las ofertas de CBFIs de 2012 y 2013, como resultado del esfuerzo de inversión, tanto en Hoteles en operación como en Hoteles en desarrollo. A partir de esa fecha, FibraHotel empezó a disponer de las líneas de crédito disponibles.

Al 31 de diciembre de 2016, el portafolio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 75 Hoteles en operación
- 10 Hoteles en desarrollo

Durante el año 2016, FibraHotel ha realizado una inversión por aproximadamente Ps. \$1,655 millones en la adquisición de Hoteles y en los proyectos en desarrollo y de remodelación. Lo anterior puede verse reflejado en la variación del Patrimonio Fideicomitado al inicio y al término del año 2016. De hecho, FibraHotel incrementó su portafolio en un 6% en cuanto a número de Hoteles totales y en un 10% en cuanto al número de cuartos totales, contra el año 2015

Al 31 de diciembre de 2017, el portafolio de FibraHotel estaba compuesto de la siguiente manera:

- 81 Hoteles en operación
- 5 hoteles en desarrollo

El 14 de diciembre de 2017, FibraHotel llevó a cabo de manera exitosa una Oferta Subsecuente (*Follow-on*) consistente en una oferta pública en México, así como una oferta privada internacional de CBFIs, obteniendo recursos para Ps. \$4,505 millones para poder seguir con sus planes de crecimiento incluyendo la adquisición del hotel Fiesta Americana Condesa Cancun.

Durante el año 2017, FibraHotel ha realizado una inversión por aproximadamente Ps. \$922 millones en la adquisición de Hoteles y en los proyectos en desarrollo y de remodelación. Lo anterior puede verse reflejado en la variación del Patrimonio Fideicomitado al inicio y al término del año 2017. De hecho, FibraHotel incrementó su portafolio en un 8.2% en cuanto a número de Hoteles en operación y en un 8.0% en cuanto al número de cuartos en operación, contra el cierre del año 2016.

Con base en lo anterior, el siguiente mapa muestra la repartición del Portafolio Actual de FibraHotel a la fecha del presente segundo trimestre de 2019:

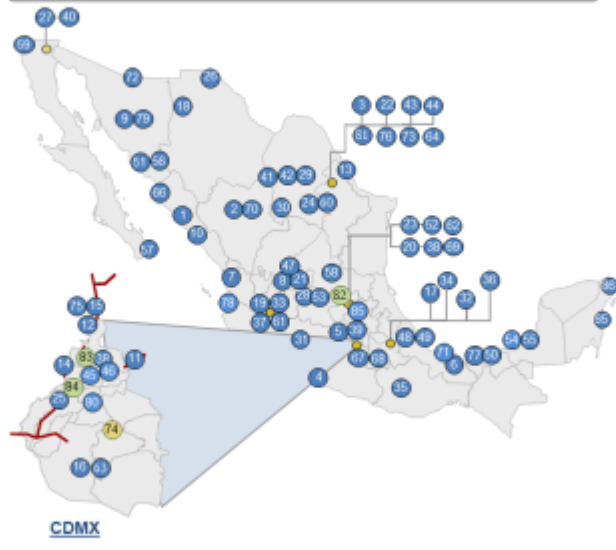
Portafolio de FibraHotel al 15 de Julio de 2019

Portafolio de FibraHotel		
Hotel	# Cuartos	
1	Fiesta Inn Culacán	146
2	Fiesta Inn Durango	138
3	One Monterrey	126
4	One Acapulco	126
5	One Toluca	126
6	One Coahuilcalco	126
7	Fiesta Inn Tepic	139
8	One Aguascalientes	126
9	Fiesta Inn Hermosillo	155
10	One Culacán	119
11	Fiesta Inn Ecatepec	143
12	Fiesta Inn Pinar del Rio	127
13	Fiesta Inn Nuevo Laredo	126
14	Fiesta Inn Nacajuca	119
15	Fiesta Inn Cuatitlán	128
16	Fiesta Inn Pinar	212
17	Camino Real Puebla	153
18	Fiesta Inn Chihuahua	152
19	Fiesta Inn Guadalupe	168
20	One Querétaro	126
21	Fiesta Inn Aguascalientes	125
22	Fiesta Inn Monterrey Aeropuerto	161
23	Fiesta Inn Querétaro	175
24	Fiesta Inn Saltillo	149
25	One Pinalandia	132
26	Fiesta Inn Cd. Juárez	166
27	Fiesta Inn Mexicali	150
28	Fiesta Inn León	160
29	Fiesta Inn Morelia	121
30	Fiesta Inn Toluca	146
31	Fiesta Inn Morelia	155
32	Camino Real Suites Puebla	121
33	One Tapatio	126
34	Fiesta Inn Puebla Finca	123
35	Fiesta Inn Oaxaca	145
36	One Puebla Finca	126
37	Gamma Guadalupe	197
38	Fiesta Inn Tlalviquilla	131
39	Fiesta Inn Toluca Toluca	144
40	Real Inn Mexicali	158
41	Fiesta Inn Loftos Merceda	37
42	One Merceda	66

En operación
 85 hoteles
 12,300 cuartos

Total
 86 hoteles
 12,555 cuartos

En 26 estados de la republica



Portafolio de FibraHotel		
Hotel	# Cuartos	
43	Grand Fiesta Americana Monterrey	193
44	Live Aqua Monterrey	74
45	Courtyard by Marriott Vallejo	125
46	Fairfield Inn by Marriott Vallejo	121
47	Fiesta Americana Aguascalientes	192
48	Fiesta Inn Xalapa	119
49	One Xalapa	126
50	Fairfield Inn Villahermosa	134
51	Fiesta Inn Cd. Obregon	141
52	Fiesta Inn Loftos Querétaro	60
53	Gamma León	159
54	Fiesta Inn Cd. Del Carmen	133
55	Fiesta Inn Loftos Cd. Del Carmen	120
56	Gamma Valle Grande	135
57	Fairfield Inn Los Cabos	128
58	Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	140
59	Gamma Tijuana	140
60	Fairfield Inn Saltillo	139
61	AC Tera Americas Guadalupe	188
62	AC Aerea Querétaro	175
63	One Pinar	144
64	Shelton Ambassador Monterrey	279
65	Live Aqua Boutique Playa del Carmen	60
66	Fiesta Inn Los Mochis	125
67	Fiesta Inn Cuernavaca	155
68	One Cuernavaca	125
69	Fairfield Inn & Suites Juriquilla	134
70	One Durango	126
71	AC by Marriott Veracruz	164
72	Fairfield Inn & Suites Nogales	134
73	Fiesta Inn Loftos Monterrey	48
74	Fiesta Americana Viaducto	255
75	One Cuatitlán	156
76	Fiesta Americana Pabellón M	178
77	Fiesta Inn Villahermosa	159
78	Fiesta Inn Puerto Vallarta	144
79	Fiesta Americana Hermosillo	220
80	Fiesta Inn Buenavista	129
81	Fiesta Inn Monterrey Valle	177
82	Live Aqua San Miguel de Allende	153
83	Fiesta Americana México Satélite	223
84	Courtyard Toluca	146
85	Fiesta Americana Hacienda Galindo	160
86	Fiesta Americana Cadesa Cancún	507

3
Operadores

13
Marcas

5
Segmentos

Servicio Limitado
 Servicio Selecto
 Estancias Prolongadas
 Servicio Completo
 Resorts

Nota: Sombradas en verde: propiedades no estabilizadas, en Amarillo, propiedades en desarrollo.

iii)Evolución de los activos del fideicomiso

SERVICIO SELECTO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	T1 2019	T2 2019		
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2 * Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017							129	129	129	129	1.0%
3 * Fiesta Inn Ciudad del Carmen	25/11/2015				133	133	133	133	133	133	133	1.1%
4 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166	166	166	1.3%
5 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141	141	141	1.1%
6 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		152	152	152	152	152	152	152	152	152	1.2%
7 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
8 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
9 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	1.1%
10 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1.2%
11 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
12 * Fiesta Inn Harmondillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
13 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	160	160	1.3%
14 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.2%
15 * Fiesta Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
16 * Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016					125	125	125	125	125	125	1.0%
17 * Fiesta Inn Monclova	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
18 * Fiesta Inn Monterrey la Fé	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161	161	161	1.3%
19 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016					177	177	177	177	177	177	1.4%
20 * Fiesta Inn Nacalpan	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
21 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
22 * Fiesta Inn Oaxaca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.2%
23 * Fiesta Inn Perote	01/12/2012	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
24 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
25 * Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017						144	144	144	144	144	1.2%
26 * Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.4%
27 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.2%
28 * Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
29 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
30 * Fiesta Inn Tlalpapantla	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	131	131	1.1%
31 * Fiesta Inn Torreón	15/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
32 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.2%
33 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159	159	159	1.3%
34 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
35 * Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
36 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	135	135	1.1%
37 * Gamma Guadalajara Centro	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.6%
38 * Gamma León (Fusion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
39 * Gamma Tijuana (Lausana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
40 * Courtyard Vallejo	01/03/2017						125	125	125	125	125	1.0%
41 * Courtyard Torco	01/02/2017							146	146	146	146	1.2%
Subtotal		1,225	3,795	4,770	5,084	5,386	5,784	5,930	5,930	5,930	48.2%	
SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS												
42 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
43 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
44 * One Coahuila	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
45 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
46 * One Cuatitlan	17/11/2016					156	156	156	156	156	156	1.3%
47 * One Durango	29/02/2016					126	126	126	126	126	126	1.0%
48 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
49 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
50 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
51 * One Monclova	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	66	66	0.5%
52 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
53 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
54 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
55 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
56 * One Patriciano	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	132	132	1.1%
57 * One Patiar	16/07/2015				144	144	144	144	144	144	144	1.2%
58 * Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134	134	134	1.1%
59 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
60 * Fairfield Inn & Suites Nogales	05/11/2016					134	134	134	134	134	134	1.1%
61 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139	139	139	1.1%
62 * Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017						121	121	121	121	121	1.0%
63 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134	134	134	134	134	1.1%
Subtotal		749	1,259	1,704	2,121	2,671	2,792	2,792	2,792	2,792	22.7%	

SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos	
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	T1 2019	T2 2019			
64 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	192	192	192	1.6%
65 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220	220	220	220	1.8%
66 * Fiesta Americana Hacienda Galindo	05/07/2017						168	168	168	168	168	168	1.4%
67 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178	178	178	178	178	178	1.4%
68 * Fiesta Americana Médico Satellite	24/09/2018							223	223	223	223	223	1.8%
69 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180	180	180	180	1.5%
70 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	72	72	72	72	72	0.6%
71 * Live Aqua San Miguel de Allende	11/09/2018							153	153	153	153	153	1.2%
72 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1.2%
73 * Shepton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229	229	229	229	1.9%
74 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	175	175	175	175	175	175	1.4%
75 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188	188	188	188	1.5%
76 * AC by Marriott Veracruz	13/11/2017						164	164	164	164	164	164	1.3%
Subtotal		153	153	574	574	1,589	1,921	2,295	2,295	2,295	2,295	2,295	18.7%
ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS													
77 * Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
78 * Fiesta Inn Lofts Ciudad de Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
79 * Fiesta Inn Lofts Mérida	01/11/2014			37	37	37	37	37	37	37	37	37	0.3%
80 * Fiesta Inn Lofts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	48	48	48	48	48	48	0.4%
81 * Fiesta Inn Lofts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	50	50	50	50	0.4%
Subtotal		-	-	208	328	376	376	376	376	376	376	376	3.1%
HOTELES EN ARRENDAMIENTO													
82 * Fiesta Inn Cuautlém	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
83 * Fiesta Inn Perisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	1.7%
84 * Fiesta Americana Condesa Cancún	01/01/2018							507	507	507	507	507	4.1%
85 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	60	60	0.5%
Subtotal		340	340	400	400	400	400	907	907	907	907	907	7.4%
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		2,467	3,547	7,636	8,507	10,422	11,273	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300	100.0%
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	75	81	85	85	85	85	85	
DESARROLLO													
APERTURA													
86 * Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	2019				269	255	255	255	255	255	255	255	2.1%
Other (expansions, opened hotels, etc.)		489	899	1,883	2,197	1,346	543						
DESARROLLO TOTAL		489	899	1,883	2,466	1,601	798	255	255	255	255	255	2.1%
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHOTEL		2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,071	12,555	12,555	12,555	12,555	12,555	
NÚMERO DE HOTELES		22	47	70	80	85	86	86	86	86	86	86	
Número de hoteles/cuartos al final del periodo													
												% de cuartos	
												98.0%	
												2.0%	

* 2019 Portafolio Estabilizado (82 hoteles en operación - estabilizados)

iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso.

Durante el segundo trimestre del año el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún reporto lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 84.6%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,366
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,692

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (84 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el segundo trimestre de 2019:

- Tasa de ocupación de 64.2%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,239

- Tarifa efectiva de Ps. \$796

Al 31 de diciembre de 2017, los Hoteles en operación del Portafolio Actual de FibraHotel (81 Hoteles) reportaron lo siguiente:

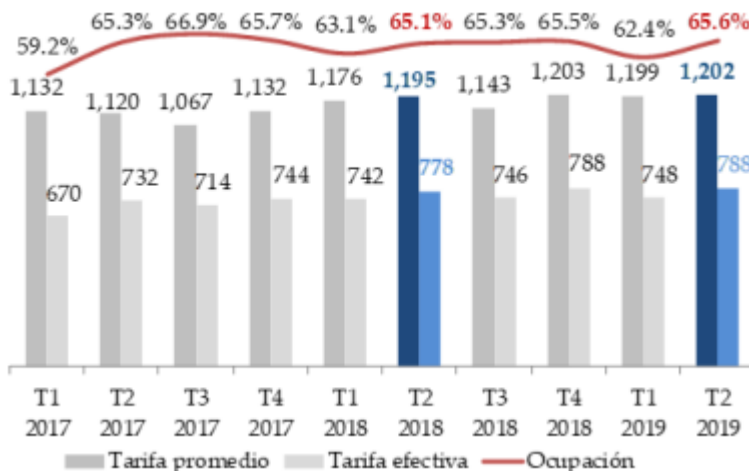
- Tasa de ocupación de 65.7%.
- Tarifa promedio de Ps. \$1,112.
- Tarifa efectiva de Ps. \$715.

Al 31 de diciembre de 2016, los Hoteles en operación del portafolio de FibraHotel (75 Hoteles) reportaron lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 62.7%.
- Tarifa promedio de Ps. \$1,011.
- Tarifa efectiva de Ps. \$634.

Gracias a las aperturas de nuevos hoteles y al buen desempeño de los hoteles estabilizados, entre el año 2016 y el año 2017, FibraHotel está generando un mayor ingreso por cuarto, reflejado en el incremento en tarifa efectiva.

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2017 al segundo trimestre del año 2019 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 81 hoteles estabilizados del portafolio (excluyendo el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún).



La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibrHotel para el segundo trimestre de los años 2018 y 2019 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (84H)**		
	2do trimestre 2018			2do trimestre 2019			2do trimestre 2019		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	64.8%	\$ 928	\$ 601	65.2%	\$ 934	\$ 609	65.2%	\$ 934	\$ 609
Servicio Selecto	67.4%	\$ 1,131	\$ 762	66.7%	\$ 1,115	\$ 744	66.2%	\$ 1,125	\$ 745
Servicio Completo	59.2%	\$ 1,872	\$ 1,109	63.9%	\$ 1,917	\$ 1,225	58.5%	\$ 2,038	\$ 1,192
Estancia Prolongada	59.9%	\$ 992	\$ 595	55.2%	\$ 804	\$ 444	55.2%	\$ 804	\$ 444
Total	65.1%	\$ 1,195	\$ 778	65.6%	\$ 1,202	\$ 788	64.2%	\$ 1,239	\$ 796
<i>Contra año anterior</i>				<i>51 pb</i>	<i>0.6%</i>	<i>1.4%</i>			

* Son 81 hoteles estabilizados al 2do trimestre de 2019 excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 84 hoteles excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región^[2] para los hoteles en operación del portafolio de FibrHotel para el segundo trimestre de los años 2018 y 2019:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (84H)**		
	2do trimestre 2018			2do trimestre 2019			2do trimestre 2019		
	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Ocup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	69.5%	\$ 1,355	\$ 942	65.5%	\$ 1,425	\$ 933	62.1%	\$ 1,592	\$ 990
Noreste	70.4%	\$ 1,466	\$ 1,033	70.7%	\$ 1,491	\$ 1,054	70.7%	\$ 1,491	\$ 1,054
Noroeste	62.7%	\$ 1,060	\$ 664	64.9%	\$ 1,072	\$ 696	64.9%	\$ 1,072	\$ 696
Oeste	66.2%	\$ 1,126	\$ 746	68.4%	\$ 1,182	\$ 808	68.4%	\$ 1,182	\$ 808
Sur	56.6%	\$ 948	\$ 537	59.3%	\$ 933	\$ 554	59.3%	\$ 933	\$ 554
Zona Metropolitana	69.4%	\$ 1,222	\$ 848	68.2%	\$ 1,167	\$ 796	63.0%	\$ 1,231	\$ 775
Total	65.1%	\$ 1,195	\$ 778	65.6%	\$ 1,202	\$ 788	64.2%	\$ 1,239	\$ 796
<i>Contra año anterior</i>				<i>51 pb</i>	<i>0.6%</i>	<i>1.4%</i>			

* Son 81 hoteles estabilizados al 2do trimestre de 2019 excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 84 hoteles excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún

FibrHotel cerró el segundo trimestre de 2019 con **86 hoteles y 12,555 cuartos, incluyendo 85 hoteles en operación (12,300 cuartos) y un hotel en desarrollo (255 cuartos).**

- Con base en un perímetro de propiedades comparables de 81 hoteles^[3], la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,202**, representando un **incremento de 0.6%** contra el segundo trimestre de 2018, la tasa de ocupación fue de **65.6%**, representando un incremento de **51 puntos básicos** contra el segundo trimestre de 2018 y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$788**, representando un **incremento de 1.4%** contra el segundo trimestre de 2018.

- El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún tuvo una Tarifa Promedio Todo Incluido^[4] de **Ps. \$4,366**, una tasa de ocupación de **84.6%** y una Tarifa Efectiva Todo Incluido de **Ps. \$3,692**. Durante el trimestre se recibió un ingreso por arrendamiento del hotel de Ps. \$61.3 millones.
- Con base en el Portafolio Total en operación de FibraHotel (84 hoteles, excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún), la tarifa promedio se ubicó en **Ps. \$1,239**, la tasa de ocupación fue **64.2%** y la tarifa efectiva se ubicó en **Ps. \$796**. Esta tarifa efectiva representa un incremento de **2.6%** contra la tarifa efectiva del segundo trimestre de 2018 **Ps. \$776** donde el Portafolio Total en operación de FibraHotel estaba compuesto por 82 hoteles.
- Los ingresos totales del trimestre ascendieron a **Ps. \$1,126 millones**.
- La contribución hotelera^[5] del trimestre ascendió a **Ps. \$385 millones** con un margen de **34.2%**.
- El flujo de operación ajustado (“AFFO”)^[6] del trimestre ascendió a **Ps. \$178 millones**.
- FibraHotel pagará una distribución de **Ps. \$178 millones** equivalente a **22.64 centavos** por CBFI^[7].
- Al 30 de junio de 2019, FibraHotel tenía una posición de efectivo de **Ps. \$698 millones**, y un endeudamiento de **Ps. \$4,067 millones** y una posición de deuda neta de **Ps. \$3,369 millones**.
- Al 30 de junio de 2019, el patrimonio total fue de **Ps. \$12,869 millones**.

Lo anterior puede verse reflejado en la siguiente tabla:

	1T 17	2T 17	3T 17	4T 17	2017	1T 18	2T 18	3T 18	4T 18	1T 19	2T 19
Ingresos Totales	756.9	865.5	878.2	935.4	3,436.0	1,008.6	1,042.3	981.1	1,075.3	1,041.9	1,125.5
Ingresos - Hoteles adm.	731	842.5	857.1	912.2	3,342.8	879.2	953.4	919.3	1,004.4	929.2	1,025.7
% de los ingresos totales	96.6%	97.3%	97.6%	97.5%	97.3%	87.2%	91.5%	93.7%	93.4%	89.2%	91.1%
Contribución Hotelera Total	237.5	301.8	270	296.5	1105.9	382.8	379.2	319.8	361.3	359.9	385.3
Margen	31.4%	34.9%	30.7%	31.7%	32.2%	38.0%	36.4%	32.6%	33.6%	34.5%	34.2%
Contrib. – Hoteles adm.	211.6	278.8	249.0	273.1	1,012.6	253.5	290.2	258.0	290.4	247.2	285.4
Margen	28.9%	33.1%	29.1%	29.9%	30.3%	28.8%	30.4%	28.1%	28.9%	26.6%	27.8%
Net Operating Income	227	291.3	258.1	286	1,062.6	368.2	364.1	304.4	346.8	343.4	368.9
Margen	30.0%	33.7%	29.4%	30.6%	30.7%	36.5%	34.9%	31.0%	32.2%	33.0%	32.8%
EBITDA	186.1	251	217.5	247.1	901.7	313.9	310.3	251.4	279.7	284.5	310.1
Margen	24.6%	29.0%	24.8%	26.4%	24.9%	31.1%	29.8%	25.6%	26.0%	27.3%	27.5%
Utilidad neta integral cons.	58.9	110.3	89.6	178.9	437.7	175.4	175.8	88.1	175.4	96.4	109.8
Margen	7.8%	12.7%	10.2%	19.1%	12.7%	17.4%	16.9%	9.0%	16.3%	9.3%	9.8%
Flujo de efectivo operativo	146.6	202.6	183.1	273.3	805.6	276.0	281.1	195.0	196.4	215.8	227.6
FFO / CBFi con derechos eco.	0.2966	0.4099	0.2228	0.3363	1.2656	0.3384	0.3473	0.2420	0.2499	0.2746	0.2896
Flujo de efectivo oper. ajustado	120.9	172.0	142.1	233.7	668.6	240.7	234.9	167.3	206.5	166.1	178.3
AFFO / CBFi con derechos eco.	0.2445	0.3479	0.1729	0.2875	1.0528	0.2951	0.2902	0.2076	0.2628	0.2114	0.2270
Distribución	120.8	171.9	142	233.6	668.3	240.6	234.9	167.2	206.0	165.7	177.9
Distrib. / CBFi con derechos eco	0.2444	0.3478	0.1728	0.2874	1.0523	0.2950	0.2901	0.2074	0.2622	0.2108	0.2264

*Cifras en millones de Pesos, excepto por la información de los CBFi que está en Pesos.

Para mayor información relacionada con el flujo de efectivo de FibraHotel ver la [Sección 4.a.iii](#)) “Flujo Efectivo y Posición de Liquidez” del presente Segundo trimestre de 2019.

v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones.

Durante el año 2017, FibraHotel cumplió con el plan de negocio y ha procedido con las siguientes inversiones:

- La adquisición de un Hotel en operación.
- La apertura de 5 Hoteles del Portafolio de Desarrollo.

En total, durante el año 2017, FibraHotel incrementó su portafolio un 1.2% en cuanto a número de hoteles totales y un 1.7% en cuanto a número de habitaciones totales, mediante la inversión de aproximadamente Ps. \$1,655 millones de pesos, tanto en adquisición, desarrollo y remodelación.

vi) Informe de deudores relevantes

No Aplica.- El fideicomiso posee bienes inmuebles para ser destinados a la operación hotelera, por lo cual para el desarrollo de su operación, tiene celebrado contratos para la operación hotelera, por lo tanto los deudores relevantes son a través de los operadores

d) Contratos y Acuerdos Relevantes

El Contrato de Fideicomiso/Cláusulas Relevantes.

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 tendrían 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, Ciudad de México.

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 aplase 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 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 la 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 por 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 efectuarse 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 Hábiles 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 (...).

(...)

e)Administradores

Administrador.

FibraHotel está administrado internamente por FibraHotelera S.C., el Administrador. Fue constituido el 5 de octubre de 2012 con el único objeto de asumir la responsabilidad de la administración del día a día de los negocios de FibraHotel. Es responsable, entre otras cosas, de la administración diaria de los negocios de FibraHotel, del mantenimiento de los inmuebles y Hoteles, de obtener los permisos y licencias necesarias, de llevar a cabo la auditoría previa sobre las posibles oportunidades de adquisición y desarrollo, de supervisar los proyectos de renovación / desarrollo / re-desarrollo, de supervisar los asuntos relativos a los seguros de los activos, de negociar en nombre de FibraHotel y de organizar la celebración de los contratos de administración hotelera relacionados con los Hoteles.

También es responsable de prestar ciertos servicios no relacionados con la renta de habitaciones, tales como alimentos y bebidas, telefonía, Internet y otros servicios similares, por lo cual factura a los huéspedes de los Hoteles por separado, estando los ingresos por tales servicios sujetos al pago de impuestos. El Administrador, al no ser sujeto de la estructura fiscal de la FIBRA, paga impuestos como cualquier otra sociedad. Con la utilidad generada por las actividades no relacionadas con la renta de habitaciones, paga su parte proporcional de los gastos generales de FibraHotel y sus impuestos. Cualquier utilidad después de impuestos del Administrador es distribuida a FibraHotel que es responsable por cualquier déficit entre los gastos e ingresos del Administrador.

El Administrador cuenta, a la fecha del presente Segundo trimestre de 2019, con un equipo de 27 personas (equipo de Dirección, de Administración y Finanzas, Jurídico, de Desarrollo y de Operación).

La función de contabilidad es externalizada con Conectum, un centro de servicio compartido, que lleva más de 10 años de experiencia en la industria hotelera.

Asesor.

FibraHotel está asesorado externamente por Administradora Fibra Hotelera, S.A. de C.V., y por el Asesor. El Asesor fue constituido el 20 de diciembre de 2012 con el objeto de brindar asesoría a FibraHotel y se dedica únicamente a asuntos de ésta. El Asesor es responsable, entre otras cosas, de: orientar y asesorar a FibraHotel en la estrategia de desarrollo y adquisiciones de proyectos hoteleros, en la planeación estratégica y financiera de largo plazo, en implementar las

decisiones importantes, en llevar a cabo las relaciones con inversionistas. El Asesor sólo tiene derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a 1.00% del valor en libro de los activos sin depreciar, neto de deuda, de los activos de FibraHotel. No recibe ninguna otra comisión (adquisición sobre activos adquiridos, comisión por desarrollo o cualquier otro tipo de comisión).

Compañías de Servicios.

Son responsables de proporcionar a FibraHotel el personal de operación necesario para operar los Hoteles, excluyendo al personal del comité ejecutivo del Hotel (gerente general, contralor, gerente de ventas, ama de llaves), el cual es proporcionado directamente por la empresa de administración hotelera correspondiente, en cada caso, sujeto a supervisión y vigilancia del Administrador. De conformidad con los términos de los contratos de servicios, las compañías de servicios tienen derecho a recibir una contraprestación del 5% calculada sobre el total de la nómina que administran para cubrir sus costos y gastos operacionales. Mensualmente, FibraHotel reembolsa a las compañías de servicios los salarios que pagan a los empleados que prestan sus servicios a los Hoteles.

f)Comisiones, Costos y Gastos del Administrador y Asesor

Durante el segundo trimestre de 2019, FibraHotel ha pagado comisiones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría en Planeación.

Por un lado, el Administrador tiene derecho a recibir como comisión simbólica una cantidad mensual equivalente a Ps. \$10,000.00 más el IVA correspondiente. El Administrador cubre sus propios gastos, incluyendo gastos operativos y la parte proporcional de sus gastos generales e impuestos que deriven de sus ingresos. Cualquier ingreso excedente del Administrador será distribuido periódicamente al Fideicomiso y a su vez, el Fideicomiso será responsable por cualquier déficit que resulte entre los gastos e ingresos del Administrador.

Por otro lado, el Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual por un monto equivalente al 1.00% (uno por ciento) del valor en libros no depreciado, neto de deuda, de los activos de FibraHotel, pagadera trimestralmente. En relación con el periodo que concluyó:

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, el Asesor recibió una comisión equivalente a Ps. \$103.4 millones.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, el Asesor recibió una comisión equivalente a Ps. \$104.7 millones.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, el Asesor recibió una comisión equivalente a Ps. \$106.8 millones

g)Operaciones con Personas Relacionadas y conflicto de Interés

Al 30 de junio de 2019, el importe de las operaciones con partes relacionadas fue el siguiente:

AÑO	2T 2019	2018	2017	2016
Administradora Fibra Hotelera	Ps. \$76.1 millones	Ps. \$150.9 millones	Ps. \$106.0 millones	Ps. \$104.7 millones
Honorario de administración Grupo A				
Servicios administrativos	Ps. \$53.2 millones	Ps. \$98.7 millones	Ps. \$86.5 millones	Ps. \$51.6 millones

FibraHotel paga un honorario anual equivalente al 1.00% sobre el valor en libros de los activos sin depreciar, neto de deuda.

FibraHotel paga un honorario por servicios administrativos correspondientes al importe de la precepción económica del personal, e impuestos más el 5% de la suma de los conceptos anteriores.

El Grupo A se integra por Prestación de Servicios Hoteleros GG, S. A. de C. V., Soluciones y Administración Estratégica, S. A. de C. V., Fibra Hotelera, S. C., Solución de Recursos Humanos, S. A. de C. V., Administradora GDI, S. A de C. V., Control y Desarrollo Administrativo, S. A. de C. V.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de 5 años, renovables. Para más información sobre los contratos ver la Sección 2.d) “Contratos y Acuerdos Relevantes” del presente Segundo trimestre de 2019.

Al 30 de junio de 2019, no se tiene saldos con partes relacionadas

h) Auditores externos

Al segundo trimestre de 2019, no se han llevado a cabo cambios en los Auditores Externos. Los Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBF

Al segundo trimestre de 2019 no existen otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantas, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

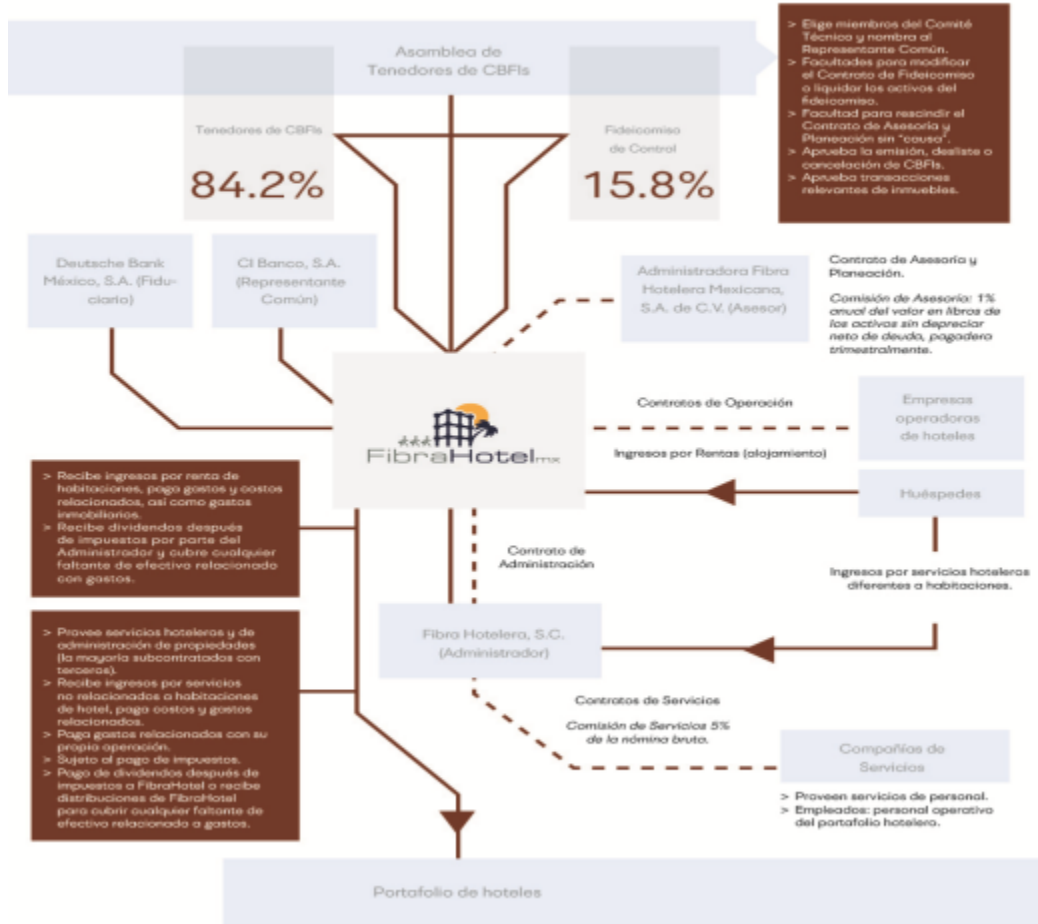
j) Mercado de Capitales

La información respecto al mercado de valores ha sido preparada con base en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

k) Estructura de FibraHotel y Principales Tenedores.

Estructura

El siguiente diagrama muestra la estructura de FibraHotel:



La siguiente tabla muestra cierta información con respecto a personas y entidades que tienen un interés económico en nuestros CBFIs en circulación:

Beneficiario	Número de CBFIs detentados	Porcentaje de tenencia de CBFIs en circulación.
Fideicomiso de Control	125'270,515	15.15%

Para más información sobre los principales Tenedores ver la Sección 2.e) “Principales Tenedores y Administradores” del presente Segundo trimestre de 2019.

i) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores.

No es posible predecir la liquidez de la BMV, si el volumen de transacciones de los CBFIs en el mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en el mercado.

La siguiente tabla muestra la evolución del precio del CBFi de FibraHotel y sus volúmenes entre el 1 de enero y al 30 de junio de 2019 (fuente: Bloomberg):

CBFis con clave de cotización FIHO12

Pesos Nominales					
	Maximo	Minimo	Cierre	Promedio de Volumen Diario (CBFis)	VWAP (promedio)
1T 2013	\$23.23	\$19.27	\$20.63	836,119	\$21.42
2T 2013	\$26.44	\$20.98	\$26.35	1,393,011	\$25.02
3T 2013	\$27.06	\$19.89	\$21.36	1,250,405	\$23.86
4T 2013	\$20.98	\$18.46	\$20.90	1,205,333	\$19.94
2013	\$27.06	\$18.46	\$20.90	1,163,261	\$22.64
1T 2014	\$22.20	\$20.87	\$22.04	597,596	\$21.44
2T 2014	\$22.14	\$21.07	\$21.98	689,922	\$21.66
3T 2014	\$24.50	\$21.22	\$23.53	758,048	\$23.39
4T 2014	\$23.85	\$19.28	\$22.96	514,034	\$21.76
2014	\$24.50	\$19.28	\$22.96	645,514	\$22.31
1T 2015	\$22.96	\$19.28	\$20.47	514,331	\$20.54
2T 2015	\$21.00	\$19.20	\$19.20	445,134	\$20.29
3T 2015	\$18.94	\$15.77	\$17.00	863,169	\$17.53
4T 2015	\$17.33	\$13.80	\$15.68	397,369	\$15.57
2015	\$22.96	\$13.80	\$15.68	590,970	\$18.18
1T 2016	\$16.25	\$13.42	\$15.77	2,103,328	\$14.46
2T 2016	\$17.01	\$13.63	\$14.44	857,454	\$15.14
3T 2016	\$14.48	\$12.93	\$12.93	492,753	\$13.67
4T 2016	\$15.38	\$12.90	\$14.03	650,180	\$14.44
2016	\$17.01	\$12.90	\$14.03	1,023,886	\$14.50
1T 2017	\$15.21	\$14.06	\$15.21	351,233	\$14.78
2T 2017	\$15.88	\$13.83	\$13.83	338,858	\$15.14
3T 2017	\$15.16	\$13.35	\$14.06	797,605	\$14.06
4T 2017	\$13.96	\$11.47	\$11.65	696,246	\$12.75
2017	\$15.88	\$11.47	\$11.65	584,803	\$13.88
Enero 2018	\$11.93	\$11.14	\$11.14	730,512	\$11.55
Febrero 2018	\$11.04	\$10.08	\$10.50	1,345,348	\$10.70
Marzo 2018	\$11.51	\$10.41	\$11.43	579,395	\$11.08
1T 2018	\$11.93	\$10.08	\$11.43	877,356	\$11.04
Abril 2018	\$12.18	\$11.20	\$11.63	559,627	\$11.81
Mayo 2018	\$12.09	\$11.01	\$11.37	543,553	\$11.50
Junio 2018	\$11.59	\$10.67	\$11.53	403,493	\$11.23
2T 2018	\$12.18	\$10.67	\$11.53	502,870	\$11.57
Julio 2018	\$12.45	\$11.55	\$12.45	863,524	\$11.94
Agosto 2018	\$12.90	\$11.97	\$12.09	622,104	\$12.24
Septiembre 2018	\$12.39	\$11.96	\$12.33	802,980	\$12.17
3T 2018	\$12.90	\$11.55	\$12.33	759,469	\$12.12
Octubre 2018	\$12.15	\$9.75	\$9.75	559,678	\$11.34
Noviembre 2018	\$10.45	\$9.22	\$9.96	781,873	\$9.79
Diciembre 2018	\$9.97	\$9.03	\$9.81	848,669	\$9.55
4T 2018	\$12.15	\$9.03	\$9.97	719,916	\$10.04
2018	\$12.90	\$9.03	\$9.97	712,452	\$11.28
Enero 2019	\$10.81	\$9.57	\$9.87	\$1,003,342	\$9.93
Febrero 2019	\$10.72	\$9.81	\$10.32	\$2,545,190	\$10.23
Marzo 2019	\$10.24	\$9.49	\$9.49	\$681,902	\$9.81
1T 2019	\$10.81	\$9.49	\$9.49	\$1,378,200	\$10.11
Abril 2019	\$9.88	\$9.16	\$9.70	\$511,901	\$9.49
Mayo 2019	\$9.74	\$7.94	\$8.79	\$798,420	\$8.69
Junio 2019	\$8.87	\$7.75	\$8.10	\$265,318	\$8.22
2T 2019	\$9.88	\$7.75	\$8.10	\$517,741	\$8.92

ii) Fomador de mercado**No Aplica**

^[1] Al 31 de diciembre de 2013, de esos 4 nuevos Hoteles, FibraHotel tenía tres (254 habitaciones) en su Portafolio de Desarrollo (Camino Real Hotel & Suites Puebla, One Hotels Monclova y Fiesta Inn Lofts Monclova, esos dos últimos contando para un solo Hotel al 31 de diciembre de 2013).

^[2]).

^[3] Incluye los 74 hoteles estabilizados al 31/12/2018, más Fiesta Inn Buenavista, Fiesta Inn Ciudad del Carmen, Fiesta Inn Puerto Vallarta, Fairfield Vallejo, Courtyard Tereo, Courtyard Vallejo, Fiesta Americana Hacienda Galindo y AC Veracruz, excluyendo el Fiesta Americana Condesa Cancún.

^[4]

^[5]

^[6]

^[7].

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

Flujo de efectivo

Durante el segundo trimestre de 2019:

- El flujo operativo de FibraHotel, excluyendo las actividades relacionadas con la inversión fue de Ps. \$315 millones. Tomando en cuenta el flujo operativo relacionado con las actividades de inversión, tales como los gastos no operativos y el saldo neto del IVA relacionado a adquisiciones y desarrollos, el flujo neto de efectivo de actividades de operación fue de Ps. \$313 millones.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de (Ps. \$192 millones), principalmente debido a i) desembolsos relacionados con propiedades en desarrollo por (Ps. \$152 millones), ii) gastos de capital que se ejecutaron durante el trimestre por (Ps. \$57.5 millones) y iii) Ps. \$17.4 millones de intereses financieros.

Los desembolsos relacionados con las propiedades en desarrollo corresponden principalmente a:

- Fiesta Americana Via 515 por Ps. \$120 millones.
- Pagos relacionados con proyectos ya abiertos y otros proyectos por Ps. \$31.5 millones.

- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de Ps. \$78.2 millones, principalmente relacionado con:
 - Las disposiciones de la tercera línea de crédito con Banorte por Ps. \$345 millones.
 - El pago de la distribución del primer trimestre del 2018 por (Ps. \$166 millones).
 - El pago de capital de la deuda por (Ps. \$161 millones), de los cuales Ps. \$110 millones corresponden al pago de la línea de crédito revolvente con Sabadell.
 - El pago de intereses por (Ps. \$91.1 millones).
 - Otros por Ps. (\$5.3 millones).

Situación Financiera

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2019 con:

- Una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$698 millones contra Ps. \$654 millones al 31 de marzo de 2019.
- Una posición de deuda total de Ps. \$4,067 millones. Al 31 de marzo de 2019, FibraHotel tenía una posición de deuda total de Ps. \$3,886 millones.
- Una posición de deuda neta de Ps. \$3,369 millones. Al 31 de marzo de 2019 la posición de deuda era de Ps. \$3,231 millones.
- Ps. \$379 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>	T2 2019	Comentario
Efectivo y equiv. de efectivo y efectivo restringido	697,784	
Efectivo y equiv. de efectivo disponible - Operación	217,285	Capital de trabajo de los hoteles
Efectivo y equiv. de efectivo restringido - Operación	173,136	Disponible para CAPEX de mantenimiento
Efectivo y equiv. de disponible - Inversión	307,364	Efectivo disponible para invertir
Posición de efectivo sin efectivo restringido	524,648	

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

<i>\$ millones</i>	T2 2019	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
BBVA Bancomer 1	537.6	MXN	TIIIE 28d+ 150bps	oct/nov-27
BBVA Bancomer 1	284.9	MXN	TIIIE 28d+ 150bps	nov-27
Banorte 1	921.4	MXN	TIIIE 91d+ 200bps	oct-24
Banorte 2	990.1	MXN	TIIIE 91d+ 200bps**	jul-26
BBVA Bancomer 2	252.9	MXN	TIIIE 28d+ 150bps	jun-20
BBVA Bancomer 2**	249.2	USD	LIBOR 91d+ 180bps	jun-22
Sabadell (Revolvente)	100.0	MXN	TIIIE 28d+ 150bps	jun-21
Banorte 3	730.8	MXN	TIIIE 91d+ 130bps***	jun-28

Posición de deuda total 4,066.9

* En Julio de 2020 incrementa a 250bps

** Equivalente en pesos a USD \$13.0 millones a un T.C. de Ps. \$19,1685

*** En Junio de 2020 incrementa a 200bps y en Junio de 2024 a 250bps

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

Años	Amortización	%
2019	140.2	3.4%
2020	294.5	7.2%
2021	494.7	12.2%
2022 y adelante	3,137.5	77.1%
Total	4,066.9	100.0%

Al 30 de junio de 2019 y de acuerdo con los contratos de crédito, FibraHotel ha celebrado varios instrumentos financieros destinados a cubrir las variaciones de la tasa TIIIE y LIBOR. Estos productos, con vencimientos de hasta cinco años, fueron pagados al momento de cerrar las operaciones, y tienen las siguientes características:

<i>\$ millones</i>	Tasa de Interés	Moneda	Disposición	Tipo	Piso	Strike	Límite
BBVA Bancomer 1	TIIIE 28d	MXN	537.6	Cap Spread		5.0%	9.0%
BBVA Bancomer 1	TIIIE 28d	MXN	284.9	Cap Spread		5.0%	7.0%
Banorte 1	TIIIE 91d	MXN	921.4	Collar	4.5%		6.0%
BBVA Bancomer 2	TIIIE 28d	MXN	252.9	Cap			8.0%
Banorte 2	TIIIE 91d	MXN	990.1	Collar	7.3%		10.0%
BBVA Bancomer 2	LIBOR 91d	USD	13.0	Cap			4.0%

Regulación aplicable a las FIBRAS

- *Nivel de endeudamiento*

FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$4,067 millones y con un total de activos de Ps. \$17,562 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 23.2%. 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 junio de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.46x. 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. 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. \$816 millones
 - Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$373 millones
 - Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$235 millones
- Recursos disponibles:
 - Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$525 millones
 - IVA por recuperar: Ps. \$3.3 millones
 - Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,190 millones
 - Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$369 millones

Gastos de Capital

Al 30 de junio de 2019, 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. \$173 millones contra Ps. \$157 millones al 31 de marzo de 2019.

Durante el segundo trimestre de 2019, los gastos de capital más relevantes de FibraHotel fueron:

- Los gastos de capital de mantenimiento operativo de Ps. \$41.1 millones.
- Gastos de remodelación en el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con remodelación de áreas públicas. Esta remodelación tiene un presupuesto de Ps. \$120 millones, de los cuales Ps. \$60 millones están a cargo de FibraHotel y Ps. \$57.7 millones se han invertido al 30 de junio de 2019 (Ps. \$7.7 millones durante el segundo trimestre de 2019).

Información sobre el los CBFIs emitidos y con derechos económicos.

A la fecha del presente reporte, FibraHotel tiene 785'720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos y 8'733,372 CBFIs en tesorería adquiridos por el Fondo de Recompra y no cancelados a la fecha.

Distribución para el segundo trimestre de 2019^[1]

FibraHotel busca generar valor para sus tenedores de CBFIs, por lo cual el 12 de julio de 2019 el Comité Técnico de FibraHotel aprobó una distribución por un total aproximado de Ps. \$178 millones. Esta distribución equivale a 22.64 centavos (Ps. \$0.2264) por CBFI, y se calculó con base en los CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos. Esta distribución está basada en las operaciones y los resultados de FibraHotel entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2019. La distribución será pagada el 2 de agosto de 2019.

El pago de la distribución se desglosa como sigue^[2]:

Concepto	Monto	
	por CBFI Ps \$	Total Ps \$ millones
Resultado Fiscal	0.0222	17.5
Retorno de Capital	0.2041	160.4
Total	0.2264	177.9

Bajo la ley mexicana, FibraHotel tiene la obligación de pagar al menos el 95% del su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs.

^[1] Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución.

^[2] El monto de la distribución por CBFI se calculó de la siguiente manera: monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos (794'453,946 – 8'733,372 = 785'720,574). Si cambia el número de CBFIs hasta la fecha de distribución, el importe de la distribución del trimestre podría cambiar.

Control interno [bloque de texto]

FibraHotel cuenta con un Comité de Auditoría que desempeña las actividades en materia de auditoría que establece la LMV, así como aquellas actividades en materia de prácticas societarias que establece dicha ley. El Comité de Auditoría está conformado por los cuatro miembros independientes del Comité Técnico.

Asimismo, la Compañía cuenta con un Comité de Prácticas Societarias que desempeña las actividades en materia de prácticas societarias que establece la LMV, salvo por las actividades en dicho sentido que el Consejo de Administración le otorgue al Comité de Auditoría o a otros Comités que cumplan con los requisitos y obligaciones que disponga la LMV. El Comité de Prácticas Societarias está conformado por los cuatro miembros independientes del Comité Técnico.

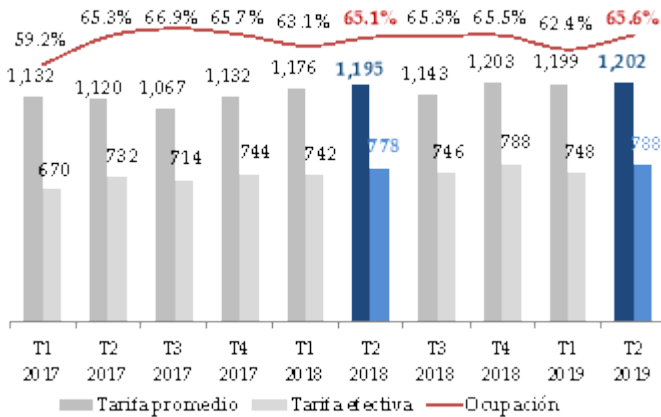
La ejecución de los trabajos de auditoría interna de la Compañía está delegada a la Dirección de Contraloría del Asesor de FibrHotel. La Dirección de Contraloría del Asesor establece anualmente su programa de auditoría interna, cuyos avances y hallazgos son expuestos trimestralmente al Asesor, a FibrHotel y al Comité de Auditoría de FibrHotel. No obstante, la Dirección de Contraloría del Asesor interviene en la elaboración de auditorías no programadas a petición de la Dirección General, de la Dirección o de cualquier otro órgano de FibrHotel. Cabe mencionar que el resultado final de cada auditoría no concluye con la emisión del reporte de revisión, sino que se continúa dando seguimiento a aquellos puntos que deban aclararse y/o corregirse.

Adicionalmente, la gran mayoría de los Hoteles de FibrHotel (78 de 82) se encuentran bajo un contrato de administración hotelera. En este esquema de operación, los operadores (Grupo Posadas, Grupo Real Turismo y Marriott International) son responsables de la operación de los Hoteles, de los procesos internos (comercialización, facturación, cobranza, pagos a proveedores, entre otros), y por lo tanto es de su responsabilidad establecer su propio control interno y verificar que los procesos establecidos se cumplen de manera satisfactoria. Verificar el control interno y los procesos de los operadores forma parte de las tareas que lleva a cabo la Dirección de Contraloría del Asesor de FibrHotel, quien formando sinergias con los operadores contribuye en la detección de áreas de oportunidad en los procesos hoteleros

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 FibrHotel

La siguiente gráfica muestra la evolución trimestral, del primer trimestre del año 2017 al segundo trimestre del año 2019 de la tarifa promedio, la tasa de ocupación y la tarifa efectiva para los 81 hoteles estabilizados del portafolio (excluyendo el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún).



No son totalmente comparables ya que se tienen hoteles distintos durante el periodo.

Durante el segundo trimestre del año el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún reporto lo siguiente:

- Tasa de ocupación de 84.6%
- Tarifa Promedio Todo Incluido de Ps. \$4,366
- Tarifa Efectiva Todo Incluido Ps. \$3,692

Los hoteles en operación del Portafolio Total de FibraHotel (84 hoteles, excluyendo al hotel Fiesta Americana Condesa Cancún) reportaron lo siguiente durante el segundo trimestre de 2019:

- Tasa de ocupación de 64.2%
- Tarifa promedio de Ps. \$1,239
- Tarifa efectiva de Ps. \$796

La siguiente tabla muestra los indicadores operativos de los hoteles en operación de FibraHotel durante el segundo trimestre del año 2019:

- Portafolio Estabilizado 2018: incluye 81 hoteles estabilizados en operación al 30 de junio de 2019.

	Port. Estabilizado 2018 (81H)*			Port. Estabilizado 2018 (81H)*	
	T2 2019	T2 2018	T1 2019	2019 LTM	2018 LTM
Ocupación	65.6%	65.1%	62.4%	64.7%	65.2%
Tarifa Promedio	1,202	1,195	1,199	1,187	1,142
Tarifa Efectiva	788	778	748	768	744

*Excluye el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún

La variación en la **tarifa efectiva** entre el segundo trimestre de 2018 y el segundo trimestre de 2019 es de +1.4% para el portafolio estabilizado en 2019 (81 hoteles).

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por segmento para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2018 y 2019 (excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancun):

Segmento	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (84H)**		
	2do trimestre 2018			2do trimestre 2019			2do trimestre 2019		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Servicio Limitado	64.8%	\$ 928	\$ 601	65.2%	\$ 934	\$ 609	65.2%	\$ 934	\$ 609
Servicio Selecto	67.4%	\$ 1,131	\$ 762	66.7%	\$ 1,115	\$ 744	66.2%	\$ 1,125	\$ 745
Servicio Completo	59.2%	\$ 1,872	\$ 1,109	63.9%	\$ 1,917	\$ 1,225	58.5%	\$ 2,038	\$ 1,192
Estancia Prolongada	59.9%	\$ 992	\$ 595	55.2%	\$ 804	\$ 444	55.2%	\$ 804	\$ 444
Total	65.1%	\$ 1,195	\$ 778	65.6%	\$ 1,202	\$ 788	64.2%	\$ 1,239	\$ 796
Contra año anterior				51 pb	0.6%	1.4%			

* Son 81 hoteles estabilizados al 2do trimestre de 2019 excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 84 hoteles excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún

La siguiente tabla muestra cierta información operativa por región⁽¹⁾ para los hoteles en operación del portafolio de FibraHotel para el segundo trimestre de los años 2018 y 2019:

Región	Portafolio Total de Hoteles Estabilizados (81H)*						Portafolio Total (84H)**		
	2do trimestre 2018			2do trimestre 2019			2do trimestre 2019		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Bajío	69.5%	\$ 1,355	\$ 942	65.5%	\$ 1,425	\$ 933	62.1%	\$ 1,592	\$ 990
Noreste	70.4%	\$ 1,466	\$ 1,033	70.7%	\$ 1,491	\$ 1,054	70.7%	\$ 1,491	\$ 1,054
Noroeste	62.7%	\$ 1,060	\$ 664	64.9%	\$ 1,072	\$ 696	64.9%	\$ 1,072	\$ 696
Oeste	66.2%	\$ 1,126	\$ 746	68.4%	\$ 1,182	\$ 808	68.4%	\$ 1,182	\$ 808
Sur	56.6%	\$ 948	\$ 537	59.3%	\$ 933	\$ 554	59.3%	\$ 933	\$ 554
Zona Metropolitana	69.4%	\$ 1,222	\$ 848	68.2%	\$ 1,167	\$ 796	63.0%	\$ 1,231	\$ 775
Total	65.1%	\$ 1,195	\$ 778	65.6%	\$ 1,202	\$ 788	64.2%	\$ 1,239	\$ 796
Contra año anterior				51 pb	0.6%	1.4%			

* Son 81 hoteles estabilizados al 2do trimestre de 2019 excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún.

** El portafolio total en operación está compuesto por 84 hoteles excluyendo Fiesta Americana Condesa Cancún

La siguiente tabla muestra cierta información operativa del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún para el segundo trimestre de los años 2018 y 2019:

	Fiesta Americana Condesa Cancún (Todo Incluido)								
	2do trimestre 2018			2do trimestre 2019			Variación		
	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva	Occup.	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
		T.I	T.I		T.I	T.I		T.I	T.I
FACC*	79.2%	\$ 4,525	\$ 3,581	84.6%	\$ 4,366	\$ 3,692	541 pb	(3.5%)	3.1%

* Fiesta Americana Condesa Cancún se reporta por separado ya que se mide con indicadores de plan Todo Incluido (T.I).

La siguiente tabla muestra la repartición del portafolio total (85 hoteles) al 30 de junio de 2019 por segmento y por región en número de hoteles y de cuartos:

SEGMENTO	Hoteles				Cuartos				REGION	Hoteles				Cuartos			
	#		%		#		%			#		%		#		%	
	#	%	#	%	#	%	#	%		#	%	#	%	#	%	#	%
Servicio Limitado	22	25.9%	2,792	22.7%	Bajo	13	15.3%	1,883	15.3%								
Servicio Selecto	43	50.6%	6,270	51.0%	Noreste	15	17.6%	1,949	15.8%								
Servicio Completo	14	16.5%	2,355	19.1%	Noroeste	16	18.8%	2,333	19.0%								
Resort	1	1.2%	507	4.1%	Oeste	7	8.2%	1,107	9.0%								
Estancia Prolongada	5	5.9%	376	3.1%	Sur	20	23.5%	2,992	24.3%								
TOTAL	85	100.0%	12,300	100.0%	CDMX	14	16.5%	2,036	16.6%								
					TOTAL	85	100.0%	12,300	100.0%								

Indicadores operativos trimestrales del portafolio (excluyendo los hoteles arrendados)

Año 2019	Cuartos Dispo.	Cuartos Ocup.	Occup.	Ingreso Cuartos Ps. \$ Millones	Tarifa promedio	Tarifa efectiva
Trimestre 1	1,025,190	624,284	60.9%	\$ 761	\$ 1,218	\$ 742
Trimestre 2	951,405	614,421	64.6%	\$ 820	\$ 1,334	\$ 861
Trimestre 3	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Trimestre 4	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ -
Total	1,976,595	1,238,705	62.7%	\$ 1,580	\$ 1,276	\$ 799

Evolución trimestral del portafolio de FibraHotel: hoteles y cuartos

SERVICIO SELETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	T1 2019	T2 2019		
1 * Fiesta Inn Aguascalientes	21/01/2013		125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
2 * Fiesta Inn Buenavista	21/11/2017							129	129	129	129	1.0%
3 * Fiesta Inn Ciudad del Carmen	25/11/2015				133	133	133	133	133	133	133	1.1%
4 * Fiesta Inn Ciudad Juárez	21/01/2013		166	166	166	166	166	166	166	166	166	1.3%
5 * Fiesta Inn Ciudad Obregón	07/04/2014			123	141	141	141	141	141	141	141	1.1%
6 * Fiesta Inn Chihuahua	21/01/2013		182	182	182	182	182	182	182	182	182	1.2%
7 * Fiesta Inn Cuernavaca	15/12/2014			155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
8 * Fiesta Inn Culiacán	01/12/2012	142	142	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
9 * Fiesta Inn Durango	01/12/2012	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	1.1%
10 * Fiesta Inn Ecatepec	01/12/2012	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	1.2%
11 * Fiesta Inn Guadalajara	21/01/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
12 * Fiesta Inn Hermosillo	01/12/2012	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
13 * Fiesta Inn León	21/01/2013		160	160	160	160	160	160	160	160	160	1.3%
14 * Fiesta Inn Mexicali	21/01/2013		150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.2%
15 * Fiesta Inn Morelia	01/03/2013		155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.3%
16 * Fiesta Inn Los Mochis	05/12/2016					125	125	125	125	125	125	1.0%
17 * Fiesta Inn Morelia	28/02/2013		121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
18 * Fiesta Inn Monterrey la Fé	21/01/2013		161	161	161	161	161	161	161	161	161	1.3%
19 * Fiesta Inn Monterrey Valle	01/08/2016					177	177	177	177	177	177	1.4%
20 * Fiesta Inn Nacajuán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
21 * Fiesta Inn Nuevo Laredo	01/12/2012	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
22 * Fiesta Inn Orca	05/07/2013		145	145	145	145	145	145	145	145	145	1.2%
23 * Fiesta Inn Pericarte	01/12/2012	123	123	123	127	127	127	127	127	127	127	1.0%
24 * Fiesta Inn Puebla FINSA	03/07/2013		123	123	123	123	123	123	123	123	123	1.0%
25 * Fiesta Inn Puerto Vallarta	30/01/2017							144	144	144	144	1.2%
26 * Fiesta Inn Querétaro	21/01/2013		175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.4%
27 * Fiesta Inn Saltillo	21/01/2013		149	149	149	149	149	149	149	149	149	1.2%
28 * Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	21/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
29 * Fiesta Inn Tepic	01/12/2012	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1.1%
30 * Fiesta Inn Tlaxiapa	24/06/2013		131	131	131	131	131	131	131	131	131	1.1%
31 * Fiesta Inn Torreón	18/12/2012	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1.2%
32 * Fiesta Inn Toluca	30/04/2013		144	144	144	144	144	144	144	144	144	1.2%
33 * Fiesta Inn Villahermosa	02/12/2015				159	159	159	159	159	159	159	1.3%
34 * Fiesta Inn Xalapa	27/03/2014			119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
35 * Real Inn Mexicali	01/08/2013		158	158	158	158	158	158	158	158	158	1.3%
36 * Gamma Ciudad Obregón (Valle Grande)	30/05/2014			135	135	135	135	135	135	135	135	1.1%
37 * Gamma Guadalajara Centro	01/07/2013		197	197	197	197	197	197	197	197	197	1.6%
38 * Gamma León (Fusion 5)	22/05/2014			159	159	159	159	159	159	159	159	1.3%
39 * Gamma Tijuana (Luisana Tijuana)	27/07/2014			140	140	140	140	140	140	140	140	1.1%
40 * Courtyard Vallejo	01/03/2017						125	125	125	125	125	1.0%
41 * Courtyard Torco	01/02/2017							146	146	146	146	1.2%
Subtotal		1,225	3,795	4,770	5,084	5,386	5,784	5,930	5,930	5,930	48.2%	
SERVICIO LIMITADO - ADMINISTRADOS												
42 * One Acapulco	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
43 * One Aguascalientes	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
44 * One Coahuila	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
45 * One Cuernavaca	15/12/2014			125	125	125	125	125	125	125	125	1.0%
46 * One Cuautlán	17/11/2016					156	156	156	156	156	156	1.3%
47 * One Durango	29/02/2016					126	126	126	126	126	126	1.0%
48 * One Culiacán	01/12/2012	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.0%
49 * One Guadalajara Tapatio	24/06/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
50 * One Xalapa	27/03/2014			126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
51 * One Morelia	01/11/2014			66	66	66	66	66	66	66	66	0.5%
52 * One Monterrey	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
53 * One Puebla FINSA	02/07/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
54 * One Querétaro	21/01/2013		126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
55 * One Toluca	01/12/2012	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.0%
56 * One Tuxtla	21/01/2013		132	132	132	132	132	132	132	132	132	1.1%
57 * One Veracruz	16/07/2015				144	144	144	144	144	144	144	1.2%
58 * Fairfield Inn & Suites Juriquilla	28/01/2016					134	134	134	134	134	134	1.1%
59 * Fairfield Inn Los Cabos	20/06/2014			128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
60 * Fairfield Inn & Suites Nogales	08/11/2016					134	134	134	134	134	134	1.1%
61 * Fairfield Inn & Suites Saltillo	31/03/2015				139	139	139	139	139	139	139	1.1%
62 * Fairfield Inn & Suites Vallejo	01/03/2017						121	121	121	121	121	1.0%
63 * Fairfield Inn & Suites Villahermosa	09/12/2015				134	134	134	134	134	134	134	1.1%
Subtotal		749	1,259	1,704	2,121	2,671	2,792	2,792	2,792	2,792	22.7%	

SERVICIO COMPLETO - ADMINISTRADOS	Fecha de Adquisición	Número de Cuartos al final del periodo										% de cuartos	
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	T1 2019	T2 2019			
64 * Fiesta Americana Aguascalientes	15/01/2014			192	192	192	192	192	192	192	192	192	1.6%
65 * Fiesta Americana Hermosillo	01/05/2016					220	220	220	220	220	220	220	1.8%
66 * Fiesta Americana Hacienda Calindo	03/07/2017						168	168	168	168	168	168	1.4%
67 * Fiesta Americana Pabellón M	31/03/2016					178	178	178	178	178	178	178	1.4%
68 * Fiesta Americana Médico Satélite	24/09/2018							223	223	223	223	223	1.8%
69 * Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	13/06/2016					180	180	180	180	180	180	180	1.5%
70 * Live Aqua Monterrey Valle	13/06/2016					74	74	72	72	72	72	72	0.6%
71 * Live Aqua San Miguel de Allende	11/09/2018							153	153	153	153	153	1.2%
72 * Camino Real Puebla	01/12/2012	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1.2%
73 * Sheraton Ambassador	18/11/2014			229	229	229	229	229	229	229	229	229	1.9%
74 * AC By Marriott Querétaro	21/03/2016					175	175	175	175	175	175	175	1.4%
75 * AC By Marriott Guadalajara	01/06/2016					188	188	188	188	188	188	188	1.5%
76 * AC by Marriott Veracruz	13/11/2017							164	164	164	164	164	1.3%
Subtotal		153	153	574	574	1,589	1,921	2,295	2,295	2,295	2,295	2,295	18.7%
ESTANCIA PROLONGADA - ADMINISTRADOS													
77 * Camino Real Hotel & Suites Puebla	01/03/2014			121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.0%
78 * Fiesta Inn Lefts Ciudad del Carmen	08/09/2015				120	120	120	120	120	120	120	120	1.0%
79 * Fiesta Inn Lefts Mérida	01/11/2014			37	37	37	37	37	37	37	37	37	0.3%
80 * Fiesta Inn Lefts Monterrey la Fé	19/07/2016					48	48	48	48	48	48	48	0.4%
81 * Fiesta Inn Lefts Querétaro	01/11/2014			50	50	50	50	50	50	50	50	50	0.4%
Subtotal		-	-	208	328	376	376	376	376	376	376	376	3.1%
HOTELES EN ARRENDAMIENTO													
82 * Fiesta Inn Cuernavaca	01/12/2012	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	1.0%
83 * Fiesta Inn Parisur	01/12/2012	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	1.7%
84 * Fiesta Americana Condessa Cancún	01/01/2018							507	507	507	507	507	4.1%
85 * Live Aqua Boutique Playa del Carmen	19/11/2014			60	60	60	60	60	60	60	60	60	0.5%
Subtotal		340	340	400	400	400	400	907	907	907	907	907	7.4%
TOTAL HABITACIONES EN OPERACIÓN		2,467	5,547	7,656	8,507	10,422	11,273	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300	100.0%
TOTAL HOTELES EN OPERACIÓN		18	39	56	62	75	81	85	85	85	85	85	
DESARROLLO													
APERTURA													
86 * Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	2019				269	255	255	255	255	255	255	255	2.1%
Other (expansiones, opening hotels, etc.)		489	899	1,883	2,197	1,346	543						
DESARROLLO TOTAL		489	899	1,883	2,466	1,601	798	255	255	255	255	255	2.1%
PORTAFOLIO TOTAL FIBRAHO TEL		2,956	6,446	9,539	10,973	12,023	12,071	12,555	12,555	12,555	12,555	12,555	
NÚMERO DE HOTELES		22	47	70	80	85	86	86	86	86	86	86	
Número de hoteles /cuartos al final del periodo													
													% de cuartos
* 2019 Portafolio Estabilizado (52 hoteles en operación - estabilizados)													96.0%
													2.0%

[1] 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).

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIHO
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-04-01 al 2019-06-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2019-06-30
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:	2
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 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	697,784,000	481,404,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	453,753,000	325,906,000
Impuestos por recuperar	3,292,000	3,393,000
Otros activos financieros	0	0
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	1,154,829,000	810,703,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,154,829,000	810,703,000
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	40,122,000	99,969,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	12,379,313,000	12,243,014,000
Propiedades de inversión	3,974,649,000	3,948,227,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	9,500,000	2,981,000
Otros activos no financieros no circulantes	3,494,000	3,579,000
Total de activos no circulantes	16,407,078,000	16,297,770,000
Total de activos	17,561,907,000	17,108,473,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	368,406,000	399,990,000
Impuestos por pagar a corto plazo	18,833,000	12,504,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	413,525,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
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	239,844,000	90,986,000
Total provisiones circulantes	239,844,000	90,986,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	627,083,000	917,005,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	627,083,000	917,005,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,066,857,000	3,102,409,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
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	4,066,857,000	3,102,409,000
Total pasivos	4,693,940,000	4,019,414,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	11,847,425,000	12,140,722,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	439,046,000	439,046,000
Utilidades acumuladas	1,461,881,000	1,333,983,000
Otros resultados integrales acumulados	(2,293,000)	53,400,000
Total de la participación controladora	12,867,967,000	13,089,059,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	12,867,967,000	13,089,059,000
Total de capital contable y pasivos	17,561,907,000	17,108,473,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,167,475,000	2,050,894,000	1,125,532,000	1,042,317,000
Costo de ventas	577,102,000	507,545,000	304,648,000	261,000,000
Utilidad bruta	1,590,373,000	1,543,349,000	820,884,000	781,317,000
Gastos de venta	871,958,000	803,298,000	448,764,000	412,769,000
Gastos de administración	367,995,000	336,032,000	184,753,000	168,107,000
Otros ingresos	0	1,408,000	0	957,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	350,420,000	405,427,000	187,367,000	201,398,000
Ingresos financieros	37,938,000	76,976,000	18,799,000	24,328,000
Gastos financieros	183,349,000	132,777,000	94,499,000	49,844,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	205,009,000	349,626,000	111,667,000	175,882,000
Impuestos a la utilidad	(1,274,000)	(1,571,000)	1,825,000	52,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	206,283,000	351,197,000	109,842,000	175,830,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	206,283,000	351,197,000	109,842,000	175,830,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	206,283,000	351,197,000	109,842,000	175,830,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	.2590	.425	.1379	0.242
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.2619	0.434	0.1394	0.247
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.2619	0.434	0.1394	0.247
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.259	0.425	0.1379	0.242
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.259	0.425	0.1379	0.242

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	206,283,000	351,197,000	109,842,000	175,830,000
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 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
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
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	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	206,283,000	351,197,000	109,842,000	175,830,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	206,283,000	351,197,000	109,842,000	175,830,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	206,283,000	351,197,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	7,215,000	1,465,000
+ Gastos de depreciación y amortización	232,560,000	205,901,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(1,274,000)	(1,571,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(6,345,000)	0
+ Pagos basados en acciones	4,153,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	603,000	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(55,793,000)	32,235,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(71,867,000)	(55,470,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(38,023,000)	36,926,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	81,949,000	63,188,000
+ 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)	153,178,000	282,674,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	359,461,000	633,871,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(176,135,000)	(128,895,000)
+ Intereses recibidos	(33,775,000)	(76,887,000)
+ (-) 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	501,821,000	685,879,000
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	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	381,129,000	136,336,000
+ 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
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30
+ 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	33,774,000	76,887,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(3,484,776,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(347,355,000)	(3,544,225,000)
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	0	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	730,800,000	0
- Reembolsos de préstamos	173,532,000	49,172,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	371,682,000	474,178,000
- Intereses pagados	116,457,000	171,873,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(7,215,000)	(217,139,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	61,914,000	(912,362,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	216,380,000	(3,770,708,000)
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	216,380,000	(3,770,708,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	481,404,000	4,727,981,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	697,784,000	957,273,000

[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	12,140,722,000	0	439,046,000	1,333,983,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	206,283,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	206,283,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	293,297,000	0	0	78,385,000	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	(293,297,000)	0	0	127,898,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	11,847,425,000	0	439,046,000	1,461,881,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
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 catástrofes [miembro]	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	0	53,400,000	53,400,000	13,089,059,000	0	13,089,059,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	206,283,000	0	206,283,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	206,283,000	0	206,283,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	371,682,000	0	371,682,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(55,693,000)	(55,693,000)	(55,693,000)	0	(55,693,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(55,693,000)	(55,693,000)	(221,092,000)	0	(221,092,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,293,000)	(2,293,000)	12,867,967,000	0	12,867,967,000

[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	12,669,153,000	0	0	840,140,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	351,197,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	351,197,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	308,439,000	0	0	165,739,000	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	(17,317,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(198,357,000)	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	(524,113,000)	0	0	185,458,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	12,145,040,000	0	0	1,025,598,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
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
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	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 catástrofes [miembro]	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	0	52,179,000	52,179,000	13,561,472,000	0	13,561,472,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	351,197,000	0	351,197,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	351,197,000	0	351,197,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	474,178,000	0	474,178,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(19,843,000)	(19,843,000)	(37,160,000)	0	(37,160,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(198,357,000)	0	(198,357,000)
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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(19,843,000)	(19,843,000)	(358,498,000)	0	(358,498,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	32,336,000	32,336,000	13,202,974,000	0	13,202,974,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	794,453,946	827,074,288
Numero de acciones recompradas	8,733,372	41,353,714
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	232,922,000	205,901,000	115,657,000	105,284,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2018-07-01 - 2019-06-30	Año Anterior 2017-07-01 - 2018-06-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,223,833,000	3,864,516,000
Utilidad (pérdida) de operación	569,206,000	664,609,000
Utilidad (pérdida) neta	469,796,000	619,706,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	469,796,000	619,706,000
Depreciación y amortización operativa	446,059,000	393,833,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	3,820,000	3,798,000
Saldos en bancos	410,608,000	358,632,000
Total efectivo	414,428,000	362,430,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	283,356,000	118,974,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	283,356,000	118,974,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	697,784,000	481,404,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	306,449,000	250,656,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	85,385,000	43,988,000
Total anticipos circulantes	85,385,000	43,988,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	3,393,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	61,919,000	31,262,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	453,753,000	325,906,000
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
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	1,668,744,000	1,668,744,000
Edificios	8,425,426,000	8,452,771,000
Total terrenos y edificios	10,094,170,000	10,121,515,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	17,537,000	15,306,000
Total vehículos	17,537,000	15,306,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	141,157,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	653,277,000	423,299,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	1,614,329,000	1,541,737,000
Total de propiedades, planta y equipo	12,379,313,000	12,243,014,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	3,974,649,000	3,948,227,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	3,974,649,000	3,948,227,000
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	300,990,000	339,014,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,379,000	1,558,000
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	2,379,000	1,558,000
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	65,037,000	59,418,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	368,406,000	399,990,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	413,525,000
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	0	413,525,000
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	4,066,857,000	3,102,409,000
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	4,066,857,000	3,102,409,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	239,844,000	90,986,000
Total de otras provisiones	239,844,000	90,986,000
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 de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	20,765,000	16,611,000
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	(23,058,000)	36,789,000
Total otros resultados integrales acumulados	(2,293,000)	53,400,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	17,561,907,000	17,108,473,000
Pasivos	4,693,940,000	4,019,414,000
Activos (pasivos) netos	12,867,967,000	13,089,059,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,154,829,000	810,703,000
Pasivos circulantes	627,083,000	917,005,000
Activos (pasivos) circulantes netos	527,746,000	(106,302,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	212,480,000	218,191,000	99,766,000	88,833,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,580,139,000	1,485,058,000	819,538,000	769,329,000
Ingresos por alimentos y bebidas	361,638,000	334,279,000	192,733,000	174,288,000
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	13,218,000	13,366,000	13,495,000	9,867,000
Total de ingresos	2,167,475,000	2,050,894,000	1,125,532,000	1,042,317,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	338,663,000	299,605,000	178,946,000	154,707,000
Alimentos y bebidas	238,439,000	207,940,000	125,702,000	106,293,000
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	577,102,000	507,545,000	304,648,000	261,000,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	102,674,000	95,916,000	51,333,000	47,582,000
Gastos por administración	450,061,000	434,357,000	231,447,000	222,731,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	134,558,000	109,517,000	71,581,000	58,786,000
Venta y Publicidad	157,874,000	141,556,000	81,264,000	73,049,000
Seguros	10,558,000	8,494,000	4,811,000	3,615,000
Predial	16,233,000	13,458,000	8,328,000	7,006,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	871,958,000	803,298,000	448,764,000	412,769,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	76,013,000	75,754,000	38,060,000	37,744,000
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	232,922,000	205,901,000	115,657,000	105,284,000
Otros gastos administrativos	59,060,000	54,377,000	31,036,000	25,079,000
Total de gastos administrativos	367,995,000	336,032,000	184,753,000	168,107,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	33,774,000	76,976,000	17,397,000	19,115,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	4,164,000	0	1,402,000	5,213,000
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
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-06-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Actual 2019-04-01 - 2019-06-30	Trimestre Año Anterior 2018-04-01 - 2018-06-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	37,938,000	76,976,000	18,799,000	24,328,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	176,135,000	128,895,000	89,771,000	49,208,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	2,417,000	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	7,214,000	1,465,000	4,728,000	636,000
Total de gastos financieros	183,349,000	132,777,000	94,499,000	49,844,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	5,244,000	2,262,000	4,738,000	158,000
Impuesto diferido	(6,518,000)	(3,833,000)	(2,913,000)	(106,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(1,274,000)	(1,571,000)	1,825,000	52,000

[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]

IFRS nuevas

Fibra hotel ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

a. Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso FibraHotel aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, FibraHotel ha aplicado la norma IFRS 9, *Instrumentos Financieros* (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos. A pesar de tener la opción FibraHotel no tuvo efectos que lo llevaran a re expresar sus estados financieros comparativos respecto a la clasificación y medición de los instrumentos financieros.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7, *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los estados consolidados de posición financiera se describen a continuación:

FibraHotel ha adoptado la IFRS 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en dicha norma.

(a) Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, FibraHotel ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido expresados apropiadamente.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la FibraHotel da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene FibraHotel cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene FibraHotel cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, FibraHotel debe hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- FibraHotel puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- FibraHotel puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios Valor razonable a través de resultados integrales medidos en Valor razonable a través de resultados si al hacerlo elimina o reduce significativamente una disparidad contable.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de FibraHotel a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 9 no había generado impacto en los activos financieros de FibraHotel en cuanto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 mientras se mantengan dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consistan únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

No existieron reclasificaciones de activos financieros que hayan tenido impacto en la posición financiera de FibraHotel, ganancias o pérdidas, otros resultados integrales o total de otros resultados integrados en ese año.

(b) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

Con base en un análisis de los pasivos financieros de FibraHotel al 30 de junio del 2019 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, no hubo un impacto en los estados financieros de FibraHotel sobre la aplicación de los requisitos de IFRS 9 en cuanto a pasivos, debido a que el modelo de negocios de FibraHotel consiste en el pago de principal e intereses sobre el monto pendiente de pago, por lo tanto los pasivos financieros se valúan y se continuarán valuando a costo amortizado.

(c) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que FibraHotel contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que FibraHotel reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que FibraHotel mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial /excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), FibraHotel debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

Con base en un análisis de los activos financieros de FibraHotel al 1 de enero de 2018 y 30 junio del 2019 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración consideró que la aplicación de la IFRS 9 tenga un impacto significativo en la posición financiera y desempeño de FibraHotel debido a que no existen cuentas por cobrar relevantes al cierre de cada período por la cual se espere una pérdida su recuperación.

(d) Contabilidad General de Coberturas

Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilidades de

cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas. Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgos de FibraHotel.

La aplicación de los requisitos de contabilidad de cobertura de la IFRS 9 no ha tenido ningún otro impacto en los resultados y la posición financiera de FibraHotel para los años actuales y / o anteriores.

(e) Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9

No hubo activos financieros o pasivos financieros que FibraHotel haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que FibraHotel haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la entidad haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

En el año en curso, FibraHotel adoptó la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros consolidados de FibraHotel.

El principio básico de la IFRS 15 es que FibraHotel debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes y servicios prometidos a los clientes por los montos que refleje las contraprestaciones a la que FibraHotel espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3: Determinar el precio de la transacción;
- 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño.

Conforme a la IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir cuando el 'control' de los bienes o servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, la IFRS 15 incluye guías para hacer frente a situaciones específicas y se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de FibraHotel, la aplicación de la IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de FibraHotel.

Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS

En el año en curso, FibraHotel ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

IAS 40 (modificaciones) Transferencias de Propiedad de Inversión.

- (i) FibraHotel ha adoptado las modificaciones a la IAS 40 *Propiedad de Inversión*, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión necesita una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la IAS 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas). No hubo transferencias de propiedades de inversión en los años presentados.

IFRIC 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Avanzada

La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido)

La Interpretación específica que la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, FibraHotel no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Prepago con Compensación Negativa
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
IFRIC 23	Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta

La administración de FibraHotel no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

IFRS 16 Arrendamientos***Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos***

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para FibraHotel será el 1 de enero de 2019.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

FibraHotel hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es

o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

FibraHotel aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, FibraHotel ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para FibraHotel.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que FibraHotel contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), FibraHotel:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16

Al 30 de junio de 2019, la Entidad no tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La IFRS 16 requiere que FibraHotel reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la IAS 17. En la aplicación inicial, FibraHotel presentará el equipo previamente incluido en la

propiedad, la planta y el equipo dentro de la partida para los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente dentro del préstamo, se presentarán en una línea separada para los pasivos por arrendamiento.

Basados en el análisis de los arrendamientos financieros de FibraHotel al 30 de junio de 2019 sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha, la administración de FibraHotel ha evaluado que el impacto de este cambio no tendrá un efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de FibraHotel.
Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

Dadas las características de los contratos donde FibraHotel es el arrendador y considerando que no existen contratos en subarrendamiento, no se prevé impactos en FibraHotel de esta nueva norma desde el punto de vista de arrendador.

Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

La administración de FibraHotel no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 4 normas.

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad

toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. La administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

La Administración de FibraHotel no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de FibraHotel.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
- En caso de que si, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
- En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Administración de FibraHotel no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados FibraHotel.

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

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

IFRS nuevas

Fibra hotel ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para la contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y valuación al introducir la categoría de valuación de valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

Todos los activos financieros registrados que están dentro del alcance de la IFRS 9 deben ser valuados posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre saldo del capital, generalmente se valúan a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales que establecen fechas específicas de flujos de efectivo para pagos únicamente de capital e intereses del saldo de capital, son generalmente valuados a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se valúan a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación, ni es una contraprestación contingente registrada por un comprador en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente registrados en resultados.

•En cuanto a la valuación de los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos del cambio en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39 *Instrumentos financieros; Reconocimiento y Medición*, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

•En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere que se utilice el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar del modelo de pérdidas crediticias incurridas existente en la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas esperadas requiere que la entidad reconozca las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas en cada período de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

•Los nuevos requerimientos de contabilidad de coberturas mantienen los tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de coberturas y específicamente se amplían los tipos de instrumentos que califican como instrumento de cobertura y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de coberturas. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. Ya no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad. Se han incorporado requerimientos de revelaciones mejoradas acerca de las actividades de administración de riesgos de FibraHotel.

Con base en un análisis de los activos, pasivos y resultados financieros de la Entidad no se tiene un impacto en la posición financiera y desempeño de FibraHotel

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor, la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en las IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes y servicios prometidos a los clientes por los montos que refleje las contraprestaciones a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3: Determinar el precio de la transacción;
- 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño.

Conforme a la IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, la IFRS 15 incluye guías para hacer frente a situaciones específicas y se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril de 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de “principal” versus “agente”, así como guías para el tratamiento de licencias.

Con base en un análisis de los activos, pasivos y resultados financieros de la Entidad no se tiene un impacto en la posición financiera y desempeño de FibraHotel

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable tanto para el arrendatario y el arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue entre los arrendamientos y los contratos de servicios, sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Las distinciones entre los arrendamientos operativos (fuera del estado de situación financiera) y los arrendamientos financieros (en el estado de situación financiera) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo respectivo (es decir, todos en el estado de situación financiera), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se valúa al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro y se ajusta por cualquier revaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha y posteriormente se ajusta por los intereses y pagos de arrendamiento, así como por el impacto de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en capital y en intereses que se presentarán como flujos de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como operativo o financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones más extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo la aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada, donde el periodo comparativo no se reestructura.

FibraHotel se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo

Cambio en política contable

Desde la adquisición del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún en febrero de 2018 se decidió registrar la propiedad contablemente bajo la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión” por ser un hotel bajo contrato de arrendamiento y no bajo contrato de operación. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de FibraHotel en base a la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría, ha decidido registrar todos los hoteles en arrendamiento bajo la misma norma. Esto implica que los hoteles Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán y Live Aqua Boutique Playa del Carmen pasaran a ser valuados a su valor razonable (antes de esto, se encontraban registrados bajo la norma IAS 19 “Propiedades Planta y Equipo”, a costo histórico, con depreciación mensual).

	Costo Histórico Depreciado	Valor Razonable	Var.
FiestaInn Cuautitlán	104	229	125
FiestaInn Perisur	186	408	222
Live Aqua Boutique Playa del Carmen	226	203	-22
Fiesta Americana Condesa Cancún	3,031	3,108	77
Total	3,546	3,948	402

La diferencia entre el valor histórico depreciado y el valor razonable de los cuatro hoteles a la fecha genera un incremento de Ps. \$402 millones en los estados financieros de FibraHotel. Cabe mencionar que en base a esta política, en el futuro cada año se determinará el valor razonable de estas cuatro propiedades y sus valores se reflejarán en los estados financieros de FibraHotel. Conforme a la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión”, esos hoteles ya no se depreciarán. Cualquier movimiento en el valor razonable se registrará en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, sin impacto en el flujo de FibraHotel.

Contablemente, durante el cuarto trimestre del año 2018, el incremento de Ps. \$402 millones se registraron de la siguiente manera:

143 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el estado de resultados

7.8 millones como cancelación de la depreciación 2018 de los hoteles Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen;

244 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el patrimonio del fideicomiso.

Información a revelar 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. Cambio en política contable

Desde la adquisición del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún en febrero de 2018 se decidió registrar la propiedad contablemente bajo la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión” por ser un hotel bajo contrato de arrendamiento y no bajo contrato de operación. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de FibraHotel en base a la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría, ha decidido registrar todos los hoteles en arrendamiento bajo la misma norma. Esto implica que los hoteles Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán y Live Aqua Boutique Playa del Carmen pasaran a ser valuados a su valor razonable (antes de esto, se encontraban registrados bajo la norma IAS 19 “Propiedades Planta y Equipo”, a costo histórico, con depreciación mensual).

	Costo Histórico Depreciado	Valor Razonable	Var.
FiestaInn Cuautitlán	104	229	125
FiestaInn Perisur	186	408	222
LiveAquaBoutique Playa del Carmen	226	203	-22
Fiesta Americana Condesa Cancún	3,031	3,108	77
Total	3,546	3,948	402

La diferencia entre el valor histórico depreciado y el valor razonable de los cuatro hoteles a la fecha genera un incremento de Ps. \$402 millones en los estados financieros de FibraHotel. Cabe mencionar que en base a esta política, en el futuro cada año se determinará el valor razonable de estas cuatro propiedades y sus valores se reflejarán en los estados financieros de FibraHotel. Conforme a la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión”, esos hoteles ya no se depreciarán. Cualquier movimiento en el valor razonable se registrará en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, sin impacto en el flujo de FibraHotel.

Contablemente, durante el cuarto trimestre del año 2018, el incremento de Ps. \$402 millones se registraron de la siguiente manera:

- 143 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el estado de resultados
- 7.8 millones como cancelación de la depreciación 2018 de los hoteles Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen;
- 244 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el patrimonio del fideicomiso.

c. 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 valuaron 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.

d. **Bases de consolidación de estados financieros**

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 Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018	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.

Como se menciona en la Nota 1 FibraHotel no tiene empleados, sin embargo FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal 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.

e. **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.

f. 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.

g. 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.

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar y otras 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.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de FibraHotel con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 90 y 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

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.

h. *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.

i. *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 del hotel 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.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles. 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 junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad 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

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.

Posteriormente, 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, el Fideicomiso 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.

-FibraHotel como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren

m. Transacciones en 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.

La recompra de instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel se reconocen y se deducen directamente en el Patrimonio. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel.

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.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial

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 junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 restando al total de CBFIs en circulación, 8,733,372 CBFIs en 2019 y 48,226,646 para 2018 (ver Nota 14).

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre 2018
CBFIs emitidos	794,453,946	833,947,220
Menos -		
CBFIs en tesorería	<u>(8,733,372)</u>	<u>(48,226,646)</u>
	<u>(8,733,372)</u>	<u>(48,226,646)</u>
CBFIs con derechos económicos	<u>785,720,574</u>	<u>785,720,574</u>

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

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante la aplicación de las políticas contables de FibraHotel.

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 3, 1), 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 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. Cambio en política contable

Desde la adquisición del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún en febrero de 2018 se decidió registrar la propiedad contablemente bajo la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión” por ser un hotel bajo contrato de arrendamiento y no bajo contrato de operación. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de FibraHotel en base a la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría, ha decidido registrar todos los hoteles en arrendamiento bajo la misma norma. Esto implica que los hoteles Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán y Live Aqua Boutique Playa del Carmen pasaran a ser valuados a su valor razonable (antes de esto, se encontraban registrados bajo la norma IAS 19 “Propiedades Planta y Equipo”, a costo histórico, con depreciación mensual).

	Costo Histórico Depreciado	Valor Razonable	Var.
FiestaInn Cuautitlán	104	229	125
FiestaInn Perisur	186	408	222
Live Aqua Boutique Playa del Carmen	226	203	-22
Fiesta Americana Condesa Cancún	3,031	3,108	77
Total	3,546	3,948	402

La diferencia entre el valor histórico depreciado y el valor razonable de los cuatro hoteles a la fecha genera un incremento de Ps. \$402 millones en los estados financieros de FibraHotel. Cabe mencionar que en base a esta política, en el futuro cada año se determinará el valor razonable de estas cuatro propiedades y sus valores se reflejarán en los estados financieros de FibraHotel. Conforme a la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión”, esos hoteles ya no se depreciarán. Cualquier movimiento en el valor razonable se registrará en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, sin impacto en el flujo de FibraHotel.

Contablemente, durante el cuarto trimestre del año 2018, el incremento de Ps. \$402 millones se registraron de la siguiente manera:

- 143 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el estado de resultados
- 7.8 millones como cancelación de la depreciación 2018 de los hoteles Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen;
- 244 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el patrimonio del fideicomiso.

c. 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.

d. **Bases de consolidación de estados financieros**

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	
	Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018	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.

Como se menciona en la Nota 1 FibraHotel no tiene empleados, sin embargo FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal 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.

e. *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.

f. *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.

g. *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.

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar y otras 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.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de FibraHotel con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 90 y 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

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.

h. ***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.

i. ***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 del hotel 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.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles. 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 junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad 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

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.

Posteriormente, 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, el Fideicomiso 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.

-FibraHotel como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren

m. *Transacciones en 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.

La recompra de instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel se reconocen y se deducen directamente en el Patrimonio. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel.

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.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial

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 junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 restando al total de CBFIs en circulación, 8,733,372 CBFIs en 2019 y 48,226,646 para 2018 (ver Nota 14).

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre 2018
CBFIs emitidos	794,453,946	833,947,220
Menos -		
CBFIs en tesorería	<u>(8,733,372)</u>	<u>(48,226,646)</u>
	<u>(8,733,372)</u>	<u>(48,226,646)</u>
CBFIs con derechos económicos	<u>785,720,574</u>	<u>785,720,574</u>

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

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante la aplicación de las políticas contables de FibraHotel.

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 3, 1), 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]

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. Cambio en política contable

Desde la adquisición del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún en febrero de 2018 se decidió registrar la propiedad contablemente bajo la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión” por ser un hotel bajo contrato de arrendamiento y no bajo contrato de operación. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de FibraHotel en base a la recomendación de su Auditor y avalado por su Comité de Auditoría, ha decidido registrar todos los hoteles en arrendamiento bajo la misma norma. Esto implica que los hoteles Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Cuautitlán y Live Aqua Boutique Playa del Carmen pasaran a ser valuados a su valor razonable (antes de esto, se encontraban registrados bajo la norma IAS 19 “Propiedades Planta y Equipo”, a costo histórico, con depreciación mensual).

	Costo Histórico Depreciado	Valor Razonable	Var.
FiestaInn Cuautitlán	104	229	125
FiestaInn Perisur	186	408	222
Live Aqua Boutique Playa del Carmen	226	203	-22
Fiesta Americana Condesa Cancún	3,031	3,108	77
Total	3,546	3,948	402

La diferencia entre el valor histórico depreciado y el valor razonable de los cuatro hoteles a la fecha genera un incremento de Ps. \$402 millones en los estados financieros de FibraHotel. Cabe mencionar que en base a esta política, en el futuro cada año se determinará el valor razonable de estas cuatro propiedades y sus valores se reflejarán en los estados financieros de FibraHotel. Conforme a la norma IAS 40 “Propiedad de Inversión”, esos hoteles ya no se depreciarán. Cualquier movimiento en el valor razonable se registrará en el estado de resultados, como “Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión”, después de la Utilidad en Operación, sin impacto en el flujo de FibraHotel.

Contablemente, durante el cuarto trimestre del año 2018, el incremento de Ps. \$402 millones se registraron de la siguiente manera:

- 143 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el estado de resultados
- 7.8 millones como cancelación de la depreciación 2018 de los hoteles Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Perisur y Live Aqua Boutique Playa del Carmen;
- 244 millones como Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en el patrimonio del fideicomiso.

c. 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.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros***

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 Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018	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.

Como se menciona en la Nota 1 FibraHotel no tiene empleados, sin embargo FibraHotel reevaluó si controla las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal 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.

e. *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.

f. *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.

g. *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.

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar y otras 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.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de FibraHotel con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 90 y 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

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.

h. ***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.

i. ***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 del hotel 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.

Los terrenos no se deprecian.

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles. 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 junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad 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

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.

Posteriormente, 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, el Fideicomiso 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.

-FibraHotel como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren

m. Transacciones en 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.

La recompra de instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel se reconocen y se deducen directamente en el Patrimonio. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio de FibraHotel.

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.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial

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 junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 restando al total de CBFIs en circulación, 8,733,372 CBFIs en 2019 y 48,226,646 para 2018 (ver Nota 14).

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre 2018
CBFIs emitidos	794,453,946	833,947,220
Menos -		
CBFIs en tesorería	<u>(8,733,372)</u>	<u>(48,226,646)</u>
	<u>(8,733,372)</u>	<u>(48,226,646)</u>
CBFIs con derechos económicos	<u>785,720,574</u>	<u>785,720,574</u>

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

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante la aplicación de las políticas contables de FibraHotel.

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 3, 1), 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.

3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2019	2018
Efectivo y bancos	\$ 217,285	\$ 186,302
Efectivo restringido:		
Fondo para inversión en bienes inmuebles (i)	307,364	166,469
Fondo de reserva para gastos de capital (ii)	<u>173,135</u>	<u>128,633</u>
	<u>\$ 697,784</u>	<u>\$ 481,404</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.

4. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	2019	2018
Clientes	\$ 163,386	\$ 142,574
Agencias de viaje	90,814	73,366
Tarjetas de crédito	44,372	28,355
Otras	<u>61,919</u>	<u>31,262</u>
	<u>360,491</u>	<u>275,557</u>
Rentas por cobrar a:		
Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (antes Hoteles y Villas Posadas, S. A. de C. V.)	<u>7,877</u>	<u>6,361</u>
	<u>\$ 368,368</u>	<u>\$ 281,918</u>

5. Propiedades, mobiliario y equipo de hotel

	2019	2018
Terrenos	\$ 1,668,743	\$ 1,759,004
Edificios	9,208,650	9,169,867
Mobiliario y equipo de operación del hotel	<u>2,605,053</u>	<u>2,414,694</u>
	13,482,446	13,343,565
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1,756,410)</u>	<u>(1,523,850)</u>
	<u>\$ 11,726,036</u>	<u>\$ 11,819,715</u>

6. Propiedades en desarrollo

	2019	2018
Proyectos GICSA	\$ 92,922	\$ 92,885
Proyecto Cencali	125,749	125,749
Proyecto Fiesta Americana Via 515	414,993	185,229
Otros	<u>19,613</u>	<u>19,436</u>
	<u>\$ 653,277</u>	<u>\$ 423,299</u>

7. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

	2019	2018
Proveedores	\$ 300,990	\$ 339,014
Gastos acumulados	239,843	90,985
Otras cuentas por pagar	<u>86,249</u>	<u>60,976</u>

\$ 627,082 \$ 490,975

8. Deuda

a. Los préstamos se integran como sigue:

	2019	2018
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte. Al 30 de septiembre de 2018 devenga a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 y al 31 de diciembre de 2017 a una tasa TIIE a 91 días más 2.00 puntos porcentuales.	\$ 921,364	\$ 946,364
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte a una tasa TIIE a 91 días más 1.30 puntos porcentuales	730,800	
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con Banorte a una tasa TIIE a 91 días más 1.30 puntos porcentuales.	990,100	996,400
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBV A Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.50 puntos porcentuales.	822,470	854,701
Línea de crédito revolvente a largo plazo con Sabadell. La tasa es TIIE más 150bps	100,000	210,000
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBV A Bancomer en USD a una tasa LIBOR 91 días, más 1.80 puntos porcentuales	249,190	255,536
Línea de crédito con garantía hipotecaria a largo plazo con BBVA Bancomer a una tasa TIIE a 28 días más 1.60 puntos porcentuales.	<u>252,933</u>	<u>252,933</u>
	4,066,857	3,515,934
Menos - Porción circulante de la	<u>(283,285)</u>	<u>(413,525)</u>

deuda a largo plazo

A largo plazo	\$ <u>3,783,572</u>	\$ <u>3,102,409</u>
---------------	---------------------	---------------------

b. Vencimientos de los préstamos:

Año	Vencimientos
2020	\$ 430,073
2021	760,958
2022	467,002
2023	558,886
2024	507,214
Más de 5 años	<u>1,059,439</u>
	\$ <u>3,783,572</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:

Cinco instrumentos, contratados con BBVA Bancomer, cubriendo \$924.8 millones de la línea de crédito de BBVA Bancomer con las siguientes características:

- Si la TIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIE.
- Si la TIE se encuentra entre el 5.0% y el 9.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIE se encuentra arriba del 9.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIE contra un nivel de tasa TIE 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 TIE es menor a 5.0%, FibraHotel paga la tasa TIE.
- Si la TIE se encuentra entre el 5.0% y el 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIE se encuentra arriba del 7.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIE contra un nivel de tasa TIE menos una bonificación del 2.0%.

Un instrumento, contratado con Banorte, cubriendo \$2,000.0 millones de la primera línea de crédito de Banorte con las siguientes características:

- Si la TIE es menor a 4.5%, FibraHotel intercambia la tasa TIE y paga un nivel de 5.0%.
- Si la TIE se encuentra entre el 4.5% y el 6.0%, FibraHotel paga la tasa TIE.
- Si la TIE se encuentra arriba del 6.0%, FibraHotel intercambia la tasa TIE 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 junio de 2019 las restricciones y obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

9. 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 junio de 2019 y al 31 diciembre de 2018:

	2019	2018
ISR:		
Causado	\$ 5,244	\$ 5,073
Diferido	<u>(6,519)</u>	<u>243</u>
	<u>\$ (1,275)</u>	<u>\$ 5,316</u>

10. 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 fondar 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:

	2019
Deuda (i)	\$ 4,066,857
Activos totales	\$ 17,561,907
Índice de deuda neta a capital contable	<u>23.15%</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 junio de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FribraHotel es de 1.46x. Los compromisos corresponden a:

- Servicio de la deuda de \$816 millones
- Estimado de gastos de capital de \$373 millones
- Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales de \$235 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 FribraHotel, 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 FribraHotel 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 FribraHotel 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 FribraHotel lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés. FribraHotel 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 FribraHotel 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 FribraHotel 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 junio de 2019
	Bancomer, S.A.				\$ 180,000	\$ 5,298
Cap Spread		4	18/nov/15	30/oct/20	000	8
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	16/dic/15	30/nov/20	153,400	4,701
Cap Spread	Bancomer, S.A.	4	27/ene/16	31/dic/20	202,400	6,456

<i>Cap Spread</i>	Santander, S.A.	4	11/mar/16	1/mar/21	341,067	8,132
<i>Cap Spread</i>	Bancomer, S.A.	4	1/dic/15	30/nov/20	123,133	3,783
<i>Cap Spread</i>	Bancomer, S.A.	8	1/ago/17	31/dic/20	252,933	711
<i>Cap</i>	S.A.	4		30/sep/21	243,400	5
<i>Collar</i>	Banorte, S.A.	10		30/jun/23	1,000,000	(15,994)
	Banorte, S.A.					<u>27,0</u>
<i>Collar</i>		6	15/sep/16	20/nov/21	1,000,000	<u>29</u>
						\$
						<u>40,1</u>
						<u>22</u>

Considerando los instrumentos financieros derivados descritos arriba, la deuda cubierta al 30 de junio de 2019 asciende al 97.1%.

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 TIIE 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).

11. Patrimonio de los fideicomisarios*Aportaciones y contribuciones-*

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

Aportación de patrimonio inicial	Emisión de CBFIs	Total
\$ 15	\$ 10,009,645	\$ 10,009,660

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 junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, existen 794,453,946 y 833,947,220 CBFIs en circulación respectivamente.

Distribuciones-

e. Al 30 de junio de 2019, 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
	\$ 0.26			
26 de febrero de 2019	22	\$ 206,024	\$	\$ 206,024
	0.21			
24 de abril de 2019	02	<u>78,385</u>	<u>87,272</u>	<u>165,657</u>
Total al 30 junio de 2019		<u>\$ 284,409</u>	<u>\$ 87,272</u>	<u>\$ 371,681</u>

f. Al 31 de diciembre de 2018, 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	Distribuciones de reembolso de	Distribuciones del resultado fiscal	Total distribuciones
---------------------------------------	-----------------------	--------------------------------	-------------------------------------	----------------------

		(Pesos)	patrimonio					
		\$						
		0.30						
26 de febrero de 2018	45	\$	192,723	\$	40,864	\$	233,587	
		0.29						
25 de abril de 2018	53		115,716		124,875		240,591	
		0.34						
18 de julio de 2018	78		114,352		120,500		234,852	
17 de octubre de 2018	28	0.17						
			<u>88,323</u>		<u>78,862</u>		<u>167,185</u>	
Total a diciembre de 2018			<u>\$</u>	<u>511,114</u>	<u>\$</u>	<u>365,101</u>	<u>\$</u>	<u>876,215</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 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los CBFIs sin derechos económicos ascienden a 8,733,372 y 48,226,646, respectivamente.

12. 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.

13. 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 12 de julio de 2019, el Comité Técnico de FibraHotel aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$177,885.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

CBFIs a la fecha y Fondo de Recompra

Al 15 de julio de 2019, FibraHotel tiene 785'720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos. FibraHotel tiene un programa autorizado para recomprar hasta 5% de los CBFIs durante 2019 y al 30 de junio de 2019 no se ha usado el programa. Los CBFIs recomprados por el programa son resguardados en tesorería del Fideicomiso y dejan de contar con derechos económicos (distribución) y corporativos (voto) a partir del momento de su compra y hasta su cancelación. A la fecha tenemos 8'733,372 CBFIs en tesorería recomprados por el programa en 2018 que no han sido cancelados.

Portafolio de desarrollo

FibraHotel únicamente tiene el hotel Fiesta Americana Viaducto en proceso de desarrollo. El hotel representa una inversión total de Ps. \$650 millones de pesos del cual al 30 de junio de 2019 habíamos invertido Ps. \$415 millones de pesos. Adicionalmente, FibraHotel tiene ciertas reservas de tierra e inversiones en proyectos futuros con un costo de Ps. \$415 millones de pesos. En total al 30 de junio de 2019 FibraHotel tiene invertido Ps. \$653 millones en desarrollos.

Hotel	Estado	Fecha esperada de terminación	Número de cuartos en construcción	Inversión de FibraHotel (Ps. \$ millones)		
				Total	Invertido a junio 30 2019	Remanente
1 Fiesta Americana Viaducto (VIA 515)	CDMX	Q4 2019	255	650	415	235
Otros proyectos	Varios				238	
Total			255	650	653	235

-Fiesta Americana Viaducto Via 515: El hotel Fiesta Americana Viaducto ubicado dentro del proyecto de usos mixtos Via 515 en la Ciudad de México contará con 255 cuartos de servicio completo y será operado por Grupo Posadas. El proyecto tiene está en proceso de acabados y equipamiento. Se estima la apertura del hotel a finales de 2019.

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] Al 31 de diciembre de 2013, de esos 4 nuevos Hoteles, FibraHotel tenía tres (254 habitaciones) en su Portafolio de Desarrollo (Camino Real Hotel & Suites Puebla, One Hotels Monclova y Fiesta Inn Lofts Monclova, esos dos últimos contando para un solo Hotel al 31 de diciembre de 2013).

^[2] 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).

^[3] 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 FibraHotel. Esta no es una cifra IFRS.

^[4] *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.

^[5] Calculado en base a 785,720,574 CBFIs en circulación con derechos económicos al 26 de febrero de 2019.

^[6] Este Comunicado de Prensa no es un Aviso de Distribución.

^[7] El monto de la distribución por CBFi se calculó de la siguiente manera: monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs que no tienen derechos económicos ($794'453,946 - 8'733,372 = 785'720,574$). Si cambia el número de CBFIs hasta la fecha de distribución, el importe de la distribución del trimestre podría cambiar.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Banco Mercantil del Norte 1	Banorte	pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-30	2024-09-30	TIIE91	8.14	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	921,364,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	212,500,000	558,864,000	0	0.2266	0
Banco Mercantil del Norte 2	Banorte	pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-30	2026-12-31	TIIE91	5.58	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	990,100,000	12,500,000	18,750,000	12,500,000	131,250,000	815,100,000	0	0.2435	0
Banco Mercantil del Norte 3	Banorte	pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2019-03-31	2028-12-31	TIIE91	5.58	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	730,800,000	0	0	4,827,000	14,480,000	711,493,000	0	0.1797	0
BBVA Bancomer 1	Bancomer	pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-30	2027-10-31	TIIE98	6.99	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	822,470,000	39,092,000	46,889,000	41,319,000	122,978,000	572,192,000	0	0.2022	0
BBVA Bancomer 2	Bancomer	pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-30	2022-06-30	TIIE98	5.04	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	252,933,000	0	0	36,751,000	19,855,000	196,327,000	0	0.0622	0
BBVA Bancomer 3	Bancomer	pago a vencimiento	USD	SI	Flujos de propiedades en garantía	2018-10-31	2022-06-30	LIBOR91	5.04	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	249,190,000	0	0	36,605,000	19,776,000	192,809,000	0	0.0613	0
SABCAPITAL SA DE CV	Sabadell	revolvente	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2018-08-31	2021-06-30	TIIE28	0	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,000,000,000	100,000,000	0	0	0	0	100,000,000	0	0.0246	0
Total Bancarios [Miembro]													101,592,000	115,639,000	182,002,000	520,839,000	3,146,785,000	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]													0	0	0	0	0	0		
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]													0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]													101,592,000	115,639,000	182,002,000	520,839,000	3,146,785,000	0		

[815101] Anexo AA

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	FibraHotel cerró el primer trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$3,885 millones y con un total de activos de Ps. \$17,438 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 22.3%. 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%.
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.23
Total de financiamientos	4,066,857,000
Total de deuda bursátil	0
Total de intereses devengados no pagados	0
Activos	17,561,907,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	
Nivel de apalancamiento	22.35
Activos	17,561,907,000
Títulos de capital	785,720,574
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.46
Activos líquidos	524,648,000
IVA por recuperar	3,292,000
Utilidad operativa estimada	1,189,591,000
Líneas de crédito revolventes	369,000,000
Amortización estimadas intereses	481,346,000
Amortización programadas capital	334,752,000
Gastos de capital recurrentes estimados	373,493,000
Gastos de desarrollo no discrecional estimados	235,000,000
Comentarios Anexo AA	<p>México D.F. a 15 de julio de 2019 ---</p> <p>FibraHotel (BMV: FIHO 12), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en hoteles en México, anuncia su nivel de endeudamiento y su índice de cobertura de servicios de la deuda para el segundo trimestre de 2019:</p> <p>1. Nivel de endeudamiento</p> <p>FibraHotel cerró el segundo trimestre de 2019 con un endeudamiento de Ps. \$4,067 millones y con un total de activos de Ps. \$17,562 millones, correspondiendo a un nivel de endeudamiento del 23.2%. 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%.</p>

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
	<p>2. Índice de cobertura de servicio de la deuda</p> <p>El índice de cobertura de servicio de la deuda debe ser mayor a 1.0x.</p> <p>Para FibraHotel, los compromisos corresponden a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servicio de la deuda (principal e intereses); • Gastos de capital (CAPEX de mantenimiento de los hoteles); y • Gastos de desarrollos no discrecionales (proyectos en desarrollo anunciados). <p>Y los recursos disponibles corresponden a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Efectivo y equivalentes de efectivo; • IVA por recuperar; • Utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros); y • Líneas de crédito disponibles. <p>Al 30 de junio de 2019, el índice de cobertura de servicio de la deuda de FibraHotel es de 1.46x, y las métricas para su cálculo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compromisos: <ul style="list-style-type: none"> ○ Servicio de la deuda: Ps. \$816 millones. ○ Estimado de gastos de capital (capex de mantenimiento): Ps. \$373 millones. ○ Estimado de gastos de desarrollos no discrecionales: Ps. \$235 millones. • Recursos disponibles: <ul style="list-style-type: none"> ○ Efectivo y equivalentes de efectivo (excluyendo efectivo restringido): Ps. \$525 millones. ○ IVA por recuperar: Ps. \$3 millones. ○ Estimado de utilidad operativa después de pago de la distribución (incluyendo depreciación e ingresos financieros): Ps. \$1,190 millones. ○ Líneas de crédito disponibles no dispuesta: Ps. \$369 millones. <p>Respecto a la distribución, FibraHotel tiene como política de pagar, trimestralmente, la totalidad del Flujo de Efectivo Operativo Ajustado, correspondiendo a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (+) Utilidad operativa • (+) Depreciación

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-06-30
	<ul style="list-style-type: none">• (+) Ingresos no operativos• (+) Resultado integral de financiamiento• (-) Impuesto a nivel de Fibra Hotelera S.C. sobre (Alimentos y Bebidas)• (-) CAPEX de mantenimiento