



Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2016

Monterrey, México, 23 de febrero de 2017 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México administrado internamente y especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 (“4T16”) y año completo 2016 (“2016”). Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del Acumulado 2016:

- **Ingresos:** Ps. 1,797.6 millones, un incremento de 37.2% comparado con el 2015.
- **NOI¹:** Ps. 659.5 millones o un crecimiento de 36.6% vs. el año anterior. El 36.7% de margen; equivalente a 20 puntos base menos que el 36.9% del año anterior.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 560.9 millones o un incremento de 38.4%. El 31.2% de margen está 30 puntos base por arriba de 30.9% del año pasado.
- **FFO³:** Ps. 439.2 millones con un crecimiento de 11.5%, equivalente a un margen de 24.4%, 5.7 pp por debajo del 30.1% de 2015.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 418.1 millones; un crecimiento de 23.7% vs. Ps. 338.1 millones del año pasado. La distribución por CBFi es Ps. 0.9501 que representa un rendimiento anualizado de 8.3%, el más alto alcanzado en la historia de Fibra Inn.

Información Relevante del 4T16:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con **43 hoteles en operación:** con **7,113 cuartos**, de los cuales 234 están en construcción y 166 están en remodelación. Fibra Inn tiene inversión en dos propiedades bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles que añadirán 430 cuartos.
- **Ingresos:** Ps. 472.1 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 28.3% comparado con el 4T15.
- **NOI¹:** Ps. 162.1 millones; un crecimiento de 17.2% comparado con los Ps. 138.3 millones del 4T15; el margen NOI fue 34.3%.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 132.8 millones, un incremento de 8.0% comparado con los Ps. 123.0 millones del 4T15.
- **Utilidad Neta:** Ps. 23.9 millones, 5.1% de margen neto.
- **FFO³:** Ps. 103.5 millones, 21.9% de margen FFO.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 111.0 millones; un crecimiento de 20.1% vs. Ps. 92.4 millones del 4T15. La distribución por CBFi es Ps. 0.2523 que representa un 8.8% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre y representa 276 puntos base (“pb”) más que el 4T15. Tanto la distribución como el *dividend yield* son los más altos reportados en la historia de la Compañía.



**Ventas Mismas Tiendas** de 41 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 425.8 millones; crecimiento de 14.2% vs. Ps. 372.9 millones del 4T15.
- **Ocupación:** 60.4%, un incremento de 3.7 pp mayor que el 4T15. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación fue de 60.6%.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,186.0; con un incremento de 6.9%; que es la tarifa promedio más alta registrada en la historia de Fibra Inn.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Récord de Ps. 716.6, un crecimiento de 13.8%. Excluyendo la adición de cuartos, se presenta un incremento de Ps. 14.2%.

Ventas Totales de los 43 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 448.2 millones; crecimiento de 29.8% vs. Ps. 345.3 millones del 4T15.
- **Ocupación:** 59.1%; un incremento de 2.8 puntos porcentuales (“pp”) mayor que el 56.3% del 4T15.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,198.0; un crecimiento de 7.2%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 708.2, un incremento de 12.6% vs. Ps. 629.3 del 4T15.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: *“Continuamos mostrando indicadores operativos sólidos con resultados en el año en línea con nuestra guía. De nueva cuenta en este trimestre alcanzamos la distribución por CBFi y el dividend yield más altos en la historia de Fibra Inn de Ps. 0.2523 por CBFi y 8.8% respectivamente.*

Con la reciente reapertura de la emisión de deuda FINN 15 y la cancelación del crédito bancario, logramos tener un costo de la deuda más eficiente a un mayor plazo. Llevamos a cabo con éxito la internalización de los servicios de asesoría, siendo la primera FIBRA pública que logra alinear los intereses con sus inversionistas en este ámbito, la aprobación del Fondo de Recompra, que esperamos tener operando en el primer trimestre del 2017, nos permitirá tener una herramienta más para poder agregar valor.

Es importante mencionar que estamos analizando diversas alternativas para rebalancear nuestro portafolio que nos permitan una mayor generación de valor. El actual valor en libros de nuestros activos hoteleros no está reflejado en el precio del CBFi y en las circunstancias actuales del mercado, el valor individual de los hoteles fuera del portafolio pudiera ser superior al valor asignado por el mercado dentro del portafolio. Estamos trabajando en escenarios para la venta de alguno de nuestros activos para aprovechar las utilidades de dichas operaciones y además agregar un valor adicional en función al destino que le demos a los recursos obtenidos.”

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

² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.

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

⁴ Cálculo en base a 440,019,542 CBFis en circulación al 31 de diciembre de 2016 y el rendimiento en base a Ps. 11.41 por CBFi.

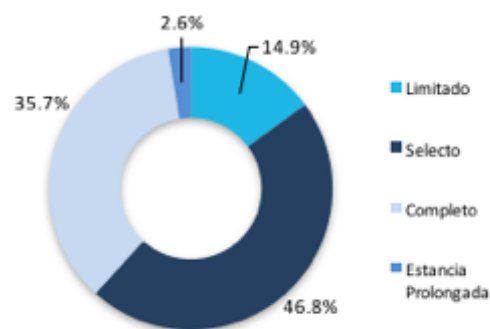


Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	4T16	4T15	Variación
Ingresos por hospedaje	425.8	372.9	14.2%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	60.6%	56.8%	3.9 pp
Ocupación	60.4%	56.8%	3.7 pp
Tarifa	1,186.0	1,109.4	6.9%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	719.1	629.8	14.2%
RevPAR	716.6	629.8	13.8%

Resultados del Cuarto Trimestre de 2016

La mezcla de ventas al cierre del 4T16 se compone de 43 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T16	%	4T15	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	70.5	14.9%	47.5	12.9%
Servicio Selecto	220.9	46.8%	163.4	44.4%
Servicio Completo	168.6	35.7%	147.5	40.1%
Estancia Prolongada	12.1	2.6%	9.6	2.6%
Total	472.1	100.0%	368.0	100.0%





Cífras Relevantes	4T16	4T15	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	448.2	345.3	102.8	29.8%
Ingresos por arrendamiento	23.9	22.7	1.2	5.3%
Ingresos de la Fibra	472.1	368.1	104.1	28.3%
NOI	162.1	138.3	23.8	17.2%
Margen NOI	34.3%	37.6%		-3.2 p.p
EBITDA Ajustado	132.8	123.0	9.8	8.0%
Margen EBITDA Ajustado	28.1%	33.4%		-5.3 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	19,748.5	18,303.3	1,445.2	7.9%
FFO	103.5	110.9	- 7.4	-6.6%
Margen FFO	21.9%	30.1%		-8.2 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	11.41	13.91	- 2.5	-18.0%
Distribución	111.0	92.4	18.6	20.1%
Distribución por CBFi	0.2523	0.2115	0.0	19.3%
CBFi en circulación	440.0	437.0	3.0	0.7%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.8%	6.0%		2.8 p.p
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	43	40	3	7.5%
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	1	1	-	-
Hoteles en acuerdo de compra	-	-	-	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	44	41	3	7.3%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	97%		-
Presencia (estados)	15	15	-	-
Cuartos en operación	6,713	6,509	204	3.1%
Cuartos en construcción	234	-	234	-
Cuartos en remodelación	166	171	- 5	-
Cuartos de hoteles en acuerdo	-	152	- 152	-
Total de cuartos	7,113	6,832	281	4.1%

Los ingresos totales en el 4T16 fueron de Ps. 472.1 millones y mostraron un crecimiento del 28.3% comparado con el 4T15. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 448.2 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 43 propiedades del portafolio en operación, que equivalen a un crecimiento de 29.8% vs. el 4T15. Este crecimiento proviene de: (i) 95.0% por ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas; y (ii) 5.0% como resultado de los esfuerzos en el equipo de comercialización y ventas para sustituir a los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de fin de año, por viajeros de placer.
- Ps. 23.9 millones o 5.1% derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que equivalen a un 5.3% de incremento.

Durante el 4T16, el total de gastos de operación fue Ps. 310.0 millones equivalente a 65.7% de los ingresos totales y presentan un incremento de 330 puntos base comparados con el 62.4% del 4T15, lo cual es el efecto neto de:



- Un mayor gasto de hospedaje mayor en 280 puntos base, que representaron el 25.9% de los ingresos totales, ya que se decidió generar un mayor volumen invirtiendo en estrategias comerciales que incluyen desayuno y mayor participación de las agencias de viajes tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad de las vacaciones de fin de año por la baja afluencia del huésped de negocios.
- Un incremento de 60 puntos base en los energéticos, que representaron el 5.8% de los ingresos totales, derivado del incremento en las tarifas de energía eléctrica.
- Un incremento de 40 puntos base en las regalías, que representaron el 6.1% de los ingresos totales, derivado de la inclusión de tres hoteles al portafolio de la Fibra operando con marca internacional.
- Un incremento de 30 puntos base en el impuesto predial que representó el 1.0% de los ingresos totales por la actualización del impuesto en algunos hoteles.
- Un incremento de 10 puntos base en publicidad y promoción, que representó el 5.8% de los gastos de operación totales, en virtud de que se contrató una campaña de medios digitales para incrementar las ventas.
- Un decremento de 90 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.7% de los ingresos totales, debido a las economías de escala que muestran los efectos de una administración centralizada.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 4T16 alcanzó Ps. 162.1 millones, el cual representa un incremento de 17.2% comparado con los Ps. 138.3 millones del 4T15. El margen NOI fue de 34.3%, lo que representa un decremento de 330 puntos base comparado con el 37.6% alcanzado durante el 4T15.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 18.5 millones para el 4T16 que representaron un decremento de 46.9% vs. los Ps. 34.9 millones del 4T15. Como porcentaje de los ingresos, éstos gastos fueron equivalentes al 3.9% de los ingresos totales y presentaron una disminución de 5.6 puntos porcentuales vs los registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 760 puntos base en los gastos de adquisición y organización, que representaron 2.3% de los ingresos totales. Este concepto presentó un ingreso neto, generado por la devolución de Ps. 9.5 millones entregados originalmente para el pago del ISAI que no fueron utilizados.
- Un decremento de 30 puntos base en los honorarios del asesor, que representa 3.7% como porcentaje de los ingresos y que corresponden a la comisión del asesor de 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.
- Un decremento de 20 puntos base en los gastos corporativos de administración que representan 2.2% de los ingresos totales por un menor gasto en la investigación de estudios de mercado de hoteles en proceso de evaluación y que no se han aprobado para su compra.
- Lo anterior, compensado por un ingreso recibido por Ps. 3.4 millones que corresponde principalmente a la actualización en devoluciones de IVA recibidas en diciembre de 2016 provenientes de las inversiones en inmuebles.
- Un incremento de gastos de mantenimiento en algunos hoteles que representan el 1.0% de los ingresos totales.



IFRS 3 Combinaciones de Negocios

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es: costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles a partir de 2014.

Derivado de lo anterior, se registra un ingreso neto por la adquisición y organización por Ps. 10.7 millones; correspondiente en su mayoría a la devolución de Ps. 9.5 millones entregados originalmente para el pago de ISAI en la adquisición de hoteles, los cuales finalmente no fueron utilizados.

El EBITDA Ajustado de Ps. 132.8 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 8.0% comparado con los Ps. 123.0 millones del 4T15. El margen del EBITDA Ajustado fue de 28.1%, el cual muestra un decremento de 5.3 pp comparado con el margen de 33.4% del 4T15.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 69.1 millones, que representa un incremento de Ps. 26.2 millones o 61.1% comparada con los Ps. 42.9 millones registrados en el 4T15. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo– se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 74.5 millones o 15.8% de margen, que representa un incremento de 33.2% o Ps. 18.6 millones más que el 4T15 cuando se registraron Ps. 55.9 millones.

Fibra Inn tuvo menores ingresos financieros totalizando Ps. 7.6 millones, que representan de Ps. 3.7 millones menos comparado con los Ps. 11.2 millones del 4T15. Este decremento corresponde a un menor flujo en caja durante este 4T16; ya que al cierre del 2015 se contaba con un monto mayor de los recursos de la emisión de deuda bursátil, respecto de los obtenidos en la reapertura realizada en octubre de 2016.

Los gastos por intereses fueron Ps. 59.5 millones en este 4T16, comparados con los gastos de Ps. 24.6 millones del 4T15. Este incremento se debe al registro de gastos no amortizados del crédito bancario por Ps. 21.3 millones, que se llevaron a resultados por la cancelación del contrato de la línea de crédito y que serán amortizados en el cálculo de la distribución durante la vigencia de la emisión de deuda que sustituyó al crédito bancario y por tanto se reintegran al cálculo del FFO y no tienen impacto alguno en la distribución.

Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 1.3 millones, principalmente por el pago de facturas denominadas en dólares por los proyectos de inversión y remodelación de hoteles, así como regalías a un tipo de cambio menor al registrado al momento de la facturación.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 50.6 millones en el 4T16 comparado con el gasto de Ps. 12.1 millones en el 4T15.

La utilidad neta en el 4T16 fue de Ps. 23.9 millones o 5.1% de margen, que representa una disminución de Ps. 19.9 millones o 45.5% comparado con los Ps. 43.8 millones en el 4T15. La utilidad neta sin el efecto



contable de los Ps. 21.3 millones de gastos no amortizados del crédito bancario en el 4T16 hubiera sido de Ps. 45.2 millones.

El FFO en el 4T16 fue de Ps. 103.5 millones, equivalente a 21.9% de margen y que representó una disminución del 6.6% o Ps. 7.4 millones comparada con los Ps. 110.9 millones del 4T15, cuando se registró un 30.1% de margen de FFO.

Distribución a Tenedores

El 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 4T16 por un total de Ps. 111.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2523 por CBFI basada en los 440,019,542 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de octubre y 31 de diciembre de 2016. La distribución será pagada a más tardar el 31 de marzo de 2017.

Distribución a Tenedores	4T16		4T15	
	por CBFI*	Total	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2523	111.0	0.2115	92.4
Total	0.2523	111.0	0.2115	92.4

* El monto de distribución por CBFI se calculó en base a 440,019,542 CBFIs en circulación en el 4T16 y 437,019,542 CBFIs en el 4T15, respectivamente.

Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

Fibra Inn tiene la política de distribuir a los tenedores de los certificados de participación, cuando así resulte, el excedente de caja obtenido por la diferencia entre el resultado fiscal y el flujo de operación ajustado. Para estos efectos, el flujo de operación ajustado equivale a la utilidad neta excluyendo los gastos de adquisición y los cargos no monetarios menos la reserva para el mantenimiento de los hoteles (CAPEX de mantenimiento).

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

Este trimestre no se reservó monto para la conservación de activos fijos (CAPEX de mantenimiento), ya que se registraron en resultados Ps. 4.8 millones por ese concepto, además de que los ahorros generados respecto del presupuesto del 2016 permitieron incrementar el saldo de la reserva al inicio del año de Ps. 6.3 millones a Ps. 21.9 millones al 31 de diciembre de 2016, lo cual se considera un nivel saludable.



Distribución a Tenedores	4T16	4T15
Utilidad Neta	23.9	43.8
- Gastos no operativos (adquisición y organización)	- 5.1	19.6
+ Gastos extraordinarios	4.3	
+ Gastos del crédito cancelado amortizables a largo plazo	21.3	
- Fluctuación Cambiaria adquisición hotel Casa Grande Cd. Juárez	- 2.4	
+ Cargos no monetarios	69.1	47.5
= Base para la Distribución	111.0	110.9
- Reserva de Capex de mantenimiento	- 14.2	18.5
+ Capex de mantenimiento aplicado en resultados	4.8	
+ Ahorro en Capex de Mantenimiento durante 2016	9.4	
Distribución a Tenedores	111.0	92.4
No. De CBFIs en Circulación	440,019,542	437,019,542
Distribución por CBFi	0.2523	0.2115
Precio de cierre del trimestre	11.41	13.91
Dividend Yield	8.8%	6.0%

Cálculo del Resultado Fiscal

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

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

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

$$\begin{aligned} & \text{Utilidad Contable} \\ & (+) \text{ La depreciación contable no fiscal} \\ & (-) \text{ La depreciación fiscal} \\ & (-) \text{ Los gastos de emisión amortizables a 7 años} \\ & (-) \text{ El ajuste anual por inflación deducible} \\ & = \text{Resultado Fiscal} \end{aligned}$$

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2016 dicha reserva sumaba Ps. 21.9 millones contra Ps. 33.5 millones al 30 de septiembre de 2016. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 16.4 millones durante el 4T16, de los cuales Ps. 4.8 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.



Al 31 de diciembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 845.8 millones de efectivo.

Durante diciembre de 2016 se recibieron dos reembolsos de IVA correspondientes a un total de Ps. 89.9 millones, los cuales incluyeron una actualización de Ps. 1.9 millones. Esta devolución correspondió a la adquisición de los hoteles Wyndham Garden en Celaya, Silao, León y los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham de Culiacán, Ciudad Juárez, Toluca, Chihuahua y los hoteles Casa Grande Chihuahua y Delicias. Por tanto, el saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2016 es de Ps. 310.4 millones y el remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 145.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 1.6 millones y los pagos anticipados por Ps. 16.8 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 92.1 millones, cuya disminución corresponde a la terminación de proyectos con proveedores y a la cancelación de provisiones de gasto no ejercidos y pedidos no facturados por parte de proveedores al finalizar el año.

Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 5.0 millones, las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda; y las de largo plazo por Ps. 2,836.7 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. En virtud de lo anterior, se terminó la obligación de reportar el cumplimiento de los covenants relativos a dicho crédito. Así mismo, se inició el proceso para la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda "FINN15" es de Ps. 2,875.3 millones que equivalen a Ps. 2,836.7 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Al cierre de 2016, la Compañía tenía cubierto el 22% del saldo de la emisión con swaps de tasas de interés con vencimiento en 2019. El 13 de febrero de 2017, el Comité Financiero del Fideicomiso aprobó incrementar la cobertura hasta el 66%. El 23 de febrero de 2017, Fibra Inn contrató un swap de tasa por Ps. 900 millones con Citi Banamex. Con este derivado, la Compañía tiene cubierta su deuda pública en 53% con un costo ponderado de 7.7%

Al cierre del 2016, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda total (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,775.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn. Considerando los Ps. 1,000 millones de la reapertura de deuda y la cancelación del crédito bancario durante el cuarto trimestre, el disponible es Ps. 1,125.0 millones a la fecha de presentación de este reporte trimestral.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2016 se presentan como sigue:



Indices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 31 de diciembre de 2016		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.2%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	2.9
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	329%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.2% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2016. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2016 fue de 2.9 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

Indices de Deuda	Al 31 de diciembre de 2016
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	9,831.0
Índice de Endeudamiento	29.2%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	845.8
Iva por Recuperar	310.4
Utilidad Operativa	610.5
Líneas de Crédito	177.0
Sub-Total Numerador	1,943.7
Amortización de Intereses	332.1
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	94.1
Gastos de Desarrollo	249.4
Sub-Total Denominador	675.6
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.9

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 31 de diciembre de 2016		
	CBFI*	%
Fidelcomiso de Control	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%



Eventos Relevantes del 4T16

a. Publicación de Convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs

El 4 de octubre de 2016 Fibra Inn publicó la Convocatoria a su Asamblea que se llevó a cabo el 11 de noviembre de 2016, donde se propuso llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso, mediante el acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de asesoría celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Además se propuso la modificación al Fideicomiso para mejorar su gobierno corporativo.

b. Escrituración y Pago del Hotel Best Western Valle Real

El 17 de octubre de 2016 Fibra Inn anunció el pago y la escrituración del hotel Best Western Valle Real en Monterrey por Ps. 67.0 millones más Ps. 3.7 millones de impuestos, gastos de adquisición e IVA. El cap rate proyectado al 2016 es de 9.6% y añade 85 habitaciones al portafolio de Fibra Inn.

c. Reapertura de la Emisión de Deuda Pública por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 se informó sobre la reapertura de la emisión de deuda pública "FINN15" por Ps. 1,000 millones al amparo del programa de hasta Ps. 5,000 millones. La reapertura se colocó a una tasa equivalente de TIIE 28 días + 130 puntos base, con fecha y pago del principal al vencimiento en Septiembre de 2021. La calificación se mantuvo en AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y HR AA+ en escala local por HR Ratings.

d. Modificaciones a la Metodología de Pago Derivado de la Internalización

El 27 de octubre de 2016 Fibra Inn dio a conocer la propuesta que presentó en su Asamblea del 11 de noviembre sobre la compensación económica al Asesor de hasta Ps. 143.0 millones más el IVA correspondiente. Esta se cubrirá al completar el tercer año siguiente a la internalización, siempre y cuando se genere el EBITDA marginal proyectado acumulado de Ps. 66.9 millones en el periodo de 2017 a 2019. Se añadirán las distribuciones correspondientes a dichos CBFIs por los años 2017 al 2019. Además se anunció la compensación adicional de Ps. 50 millones más el IVA correspondiente por la adquisición de los beneficios por la Fábrica de Hoteles, condicionados a la generación de ingresos por los proyectos correspondientes. Ambos pagos se realizarán 30% en efectivo y 70% en CBFIs. *(Para mayor información, favor de referirse al comunicado de prensa mencionado)*

e. Resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs donde se Aprobó la Internalización

El 14 de noviembre de 2016 Fibra Inn anunció las resoluciones aprobadas en su Asamblea, donde se resolvió llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso y se aprobó la contraprestación económica; dentro de la cual se autorizó la emisión de CBFIs correspondiente al 70% de dicho pago. Se aprobó la modificación a las facultades del Comité de Nominaciones, y el Comité de Prácticas, los derechos de los Tenedores con respecto a las transacciones con CBFIs y a las Asambleas de Tenedores; así como su redacción conforme a las disposiciones aplicables. *(Para mayor información, favor de referirse al comunicado de prensa mencionado)*

f. Compra de un Terreno para Desarrollar el Hotel Marriott Monterrey Aeropuerto bajo el Esquema de la Fábrica de Hoteles

El 18 de noviembre de 2016 se anunció la compra de un terreno en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey para desarrollar un hotel Marriott bajo el esquema de la fábrica de hoteles, mediante la



atracción de inversionistas terceros; el hotel contará con 180 habitaciones que operarán en el segmento de servicio completo.

g. Conversión de marca del hotel Arriva Express Guadalajara a AC Hotels by Marriott

El 13 de diciembre de 2016 se anunció el *rebranding* de este hotel con la inversión de Ps. 176.8 millones para lograr un cap rate marginal de 10.6% proyectado al 2019. El hotel comenzó su remodelación el pasado mes de diciembre y se estima que empiece su operación bajo la nueva marca durante el segundo trimestre de 2017. Con este proyecto se añadirán 178 habitaciones al portafolio, de las cuales 166 corresponden a habitaciones que se encontraban en operación antes del inicio de este proyecto.

h. Conversión de marca del hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen a Wyndham Garden

Adicionalmente, durante el trimestre se concluyó el *rebranding* del hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen a Wyndham Garden. Esta propiedad permanece con 196 habitaciones.

i. Remodelación del Holiday Inn Express & Suites Toluca

Recientemente se realizó la remodelación de esta propiedad añadiendo dos salones con capacidad de 98 personas cada uno; para lo cual se decidió reducir en 12 habitaciones. Derivado de lo anterior, esta propiedad modificó su número de cuartos de 280 a 268 habitaciones.

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del 4T16

a. Aprobación del Establecimiento de un Fondo de Recompra de CBFIs

El 23 de enero de 2017 se anunció la aprobación para crear el fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de los CBFIs emitidos de acuerdo a las resoluciones de la Asamblea Ordinaria que se llevó a cabo el 20 de enero de 2017.

b. Devolución de IVA por Ps. 89.9 millones

El 26 de enero de 2017 se anunció que Fibra Inn recibió los dos reembolsos del IVA por un total de Ps. 89.9 millones, que incluyen una actualización de Ps. 1.9 millones correspondiente a la adquisición de nueve hoteles.



Portafolio de Hoteles al 4T16

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición	Operador
Hoteles de Servicio Limitado						
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	158		Fibra Inn
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
9	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
				1,424		
Hoteles de Servicio Selecto						
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
10	Wyndham Garden *	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
13	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56	Fibra Inn
14	AC Hotels by Marriott *	Guadalajara	Jalisco	-	178**	Fibra Inn
15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
16	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
17	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
18	Courtyard by Marriott ^(*)	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
19	Best Western	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				3,203	56	
Hoteles de Servicio Completo						
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Fibra Inn
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203		Fibra Inn
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	100	Fibra Inn
12	Casa Grande	Cd. Juárez	Chihuahua	145	66	Fibra Inn
				1,969	166	
Hoteles de Servicio Estanda Prolongada						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117		
Terreno						
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			

Portafolio total al 31 de diciembre de 2016

6,713 400
7,113

(*) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca

(**) Cuartos en remodelación por la conversión de marca a AC by Marriott



Información de la Arrendataria

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

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 21.5 millones en el 4T16, los cuales fueron 1.9% mayores que en el 4T15. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 23.9 millones, Ps. 2.4 millones más que la renta pagada por Operadora México, debido a que Fibra Inn tiene algunos locales rentados a terceros.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con Fideicomiso F/1765
1 de octubre al 31 de diciembre de 2016
(millones de pesos)

	4T16		4T15		2016		2015	
Ingresos	85.8	100.0%	83.4	100.0%	311.3	100.0%	267.8	100.0%
Costo de Ventas	48.6	56.6%	43.5	52.1%	178.3	57.3%	154.8	57.8%
Utilidad Bruta	37.2	43.4%	39.9	47.9%	133.0	42.7%	113.0	42.2%
Gastos de Operación	3.8	4.5%	4.4	5.3%	14.2	4.6%	13.7	5.1%
NOI	33.4	38.9%	35.5	42.6%	118.8	38.2%	99.3	37.1%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	21.5	25.0%	21.1	25.3%	83.7	26.9%	74.7	27.9%
Otros Gastos Indirectos	3.1	3.7%	3.8	4.6%	11.8	3.8%	10.3	3.9%
EBITDA	8.8	10.3%	10.6	12.7%	23.3	7.5%	14.3	5.3%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	-0.1%	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	8.8	10.3%	10.6	12.7%	23.3	7.5%	14.3	5.3%

Indicadores Operativos Hoteleros

Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	4T16	4T15	Variación
Número de hoteles	43	40	
Ingresos por hospedaje	448.2	345.3	29.8%
Ocupación	59.1%	56.3%	2.8 pp
Tarifa	1,198.0	1,117.9	7.2%
RevPar	708.2	629.3	12.6%

Ventas Mismas Tiendas Trimestral

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.



- Por tanto, el Indicador para el 4T16 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 4T16 como el 4T15.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este reporte, se excluyen dos hoteles en total. Esto es, dos hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott Chihuahua.

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	4T16	4T15	Variación
Ingresos por hospedaje	425.8	372.9	14.2%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	60.6%	56.8%	3.9 pp
Ocupación	60.4%	56.8%	3.7 pp
Tarifa	1,186.0	1,109.4	6.9%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	719.1	629.8	14.2%
RevPAR	716.6	629.8	13.8%

Por Segmento							
Segmento	4T16			4T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	61.2%	873.2	534.0	49.0%	808.4	396.1	34.8%
Servicio Selecto	58.5%	1,218.2	712.7	56.7%	1,141.0	647.1	10.1%
Servicio Completo	61.5%	1,351.0	831.0	61.5%	1,225.2	753.8	10.2%
Estancia Prolongada	81.7%	1,363.8	1,114.8	70.6%	1,250.8	882.7	26.3%
TOTAL	60.4%	1,186.0	716.6	56.8%	1,109.4	629.8	13.8%

Por Cadena Hotelera							
Marca	4T16			4T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
IHG Intercontinental Hotels Group	63.4%	1,304.3	826.6	60.5%	1,204.6	729.0	13.4%
Wyndham Hotel Group	59.7%	895.2	534.5	49.5%	816.7	404.4	32.2%
Hilton Worldwide	59.4%	1,151.5	683.8	58.9%	1,132.1	667.1	2.5%
Marriott International	56.1%	1,719.3	964.1	45.4%	1,533.6	696.0	38.5%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	64.4%	1,449.9	934.2	58.9%	1,349.3	795.3	17.5%
Marcas Locales	56.0%	968.2	542.3	57.4%	932.0	535.4	1.3%
Best Western	49.7%	1,003.6	498.6	58.4%	901.0	526.2	
TOTAL	60.4%	1,186.0	716.6	56.8%	1,109.4	629.8	13.8%

Por Región							
Región	4T16			4T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Norte	64.9%	1,013.3	657.9	62.4%	965.6	602.4	9.2%
Noreste	59.6%	1,336.1	796.4	55.6%	1,219.6	678.5	17.4%
Noroeste	60.0%	550.9	330.6	38.3%	670.3	257.1	28.6%
Centro y Sur	57.8%	1,181.8	682.6	56.2%	1,112.8	625.4	9.1%
Oeste	62.3%	1,266.0	788.8	55.0%	1,147.9	631.1	25.0%
TOTAL	60.4%	1,186.0	716.6	56.8%	1,109.4	629.8	13.8%



La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua, Sonora Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas. Oeste: Jalisco
 Noroeste: Sinaloa Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1,454	22%	20%
Noreste	11	1,953	29%	35%
Noroeste	1	158	2%	0%
Centro y Sur	14	2,414	36%	30%
Oeste	6	734	11%	15%
TOTAL	43	6,713	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	19	3,203	48%	47%
Servicio Completo	12	1,969	29%	37%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	43	6,713	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	41	6,408	95%	94%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	43	6,713	100%	100%

Quiénes Somos

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

Para más información, visite nuestro sitio www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 31 de Diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015
(Miles de pesos)

	31 de Diciembre de 2016	%	31 de diciembre de 2015	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	845,802	8.6	796,751	8.7
Clientes	145,435	1.5	139,630	1.5
Otras cuentas por cobrar	1,698	0.0	24,413	0.3
Pagos anticipados	16,755	0.2	30,692	0.3
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,699	0.1	97,253	1.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	310,387	3.2	406,067	4.4
Impuestos por recuperar y otros	15,183	0.2	8,086	0.1
Total del activo circulante	1,347,959	13.7	1,502,892	16.4
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,252,635	83.9	7,623,364	83.0
Activo intangible y otros activos	60,149	0.6	37,049	0.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	36,845	0.4	24,968	0.3
Anticipos de compra de propiedades	104,274	1.1	0	-
Instrumentos financieros derivados	29,145	0.3	0	-
Total del activo no circulante	8,483,048	86.3	7,685,381	83.6
Total de activo	9,831,007	100	9,188,273	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	90,083	3.0	131,707	6.1
Acreedores diversos	1,061	0.0	10,190	0.5
Pasivo por adquisición de inmuebles	4,021	0.1	10,000	0.5
Cuentas por pagar a partes relacionadas	29,586	1.0	45,209	2.1
Pasivo de obligaciones bancarias	4,999	0.2	8,662	0.4
Anticipos de clientes	7,394	0.2	1,132	0.1
Impuestos por pagar	10,054	0.3	18,473	0.9
Total del pasivo circulante	147,198	4.9	225,373	10.5
Pasivo no circulante:				
Instrumentos financieros derivados	0	-	5,257	0.2
Obligaciones bancarias	0	-	69,397	3.2
Emisión de deuda	2,836,654	95.0	1,847,852	86.0
Impuesto diferido	1,100	0.0	136	0.0
Beneficios a los empleados	297	0.0	252	0.0
Total del pasivo no circulante	2,838,051	95.1	1,922,894	89.5
Total de pasivo	2,985,249	100	2,148,267	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,327,270	92.4	6,671,290	94.8
Otras partidas de utilidad integral	29,259	0.4	-5,161	-0.1
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	51,870	0.7
Resultados acumulados	322,007	4.7	164,729	2.3
Resultado del ejercicio	167,222	2.4	157,278	2.2
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,845,758	100.0	7,040,006	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,831,007		9,188,273	



Reporte Trimestral 4T16 fibra inn.

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

Estados de Resultados Consolidados Condensados de Resultados - No Auditados

Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 y por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresos por:	4T16	%	4T15	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2016	%	Acumulado 2015	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	448,157	94.9	345,313	93.8	102,844	29.8	1,707,452	95.0	1,228,400	93.8	479,052	39.0
Arrendamiento de inmuebles	23,943	5.1	22,737	6.2	1,206	5.3	90,101	5.0	81,376	6.2	8,725	10.7
Total de ingresos	472,100	100.0	368,050	100.0	104,050	28.3	1,797,553	100.0	1,309,776	100.0	487,777	37.2
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	122,181	25.9	85,013	23.1	37,168	43.7	439,199	24.4	315,467	24.1	123,732	39.2
Administración	78,985	16.7	64,756	17.6	14,229	22.0	291,824	16.2	211,721	16.2	80,103	37.8
Mantenimiento	19,109	4.0	14,739	4.0	4,370	29.7	74,459	4.1	59,070	4.5	15,389	26.1
Energéticos	27,227	5.8	19,086	5.2	8,141	42.7	100,191	5.6	73,434	5.6	26,757	36.4
Regalías	28,880	6.1	20,877	5.7	8,003	38.3	109,673	6.1	77,781	5.9	31,892	41.0
Publicidad y promoción	27,291	5.8	21,013	5.7	6,278	29.9	102,127	5.7	76,265	5.8	25,862	33.9
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	303,673	64.3	225,484	61.3	78,189	34.7	1,117,473	62.2	813,738	62.1	303,735	37.3
Margen bruto	168,427	35.7	142,566	38.7	25,861	18.1	680,080	37.8	496,038	37.9	184,042	37.1
Otros costos y gastos:												
Prediales	4,621	1.0	2,684	0.7	1,937	72.2	13,852	0.8	8,723	0.7	5,129	58.8
Seguros	1,677	0.4	1,546	0.4	131	8.4	6,688	0.4	4,516	0.3	2,172	48.1
Honorarios de asesor	17,696	3.7	14,699	4.0	2,997	20.4	64,262	3.6	50,434	3.9	13,828	27.4
Gastos corporativos de administración	10,193	2.2	9,002	2.4	1,191	13.2	36,741	2.0	33,038	2.5	3,703	11.2
Gastos de adquisición y organización	-10,739	-2.3	19,596	5.3	-30,335	-154.8	14,931	0.8	59,944	4.6	-45,013	-75.1
Otros	-3,419	-0.7	-8,389	-2.3	4,970	-59.2	-10,791	-0.6	-5,893	-0.4	-4,898	83.1
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	0.0	4,625	1.3	-4,625	-100.0	3,630	0.2	18,500	1.4	-14,870	-80.4
Capex de mantenimiento	4,813	1.0	0	0.0	4,813		8,463	0.5	0	0.0		
Depreciación de activo fijo	69,132	14.6	42,913	11.7	26,219	61.1	231,217	12.9	157,704	12.0	73,513	46.6
Total de otros costos y gastos	93,974	19.9	86,676	23.6	7,298	8.4	368,993	20.5	326,966	25.0	42,027	12.9
Utilidad de Operación	74,453	15.8	55,890	15.2	18,563	33.2	311,087	17.3	169,072	12.9	142,015	84.0
Ingresos por intereses	7,556	1.6	11,239	3.1	-3,683	-32.8	19,248	1.1	19,160	1.5	88	0.5
Gastos por intereses	59,529	12.6	24,603	6.7	34,926	142.0	156,541	8.7	29,503	2.3	127,038	430.6
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-1,379	-0.3	-1,232	-0.3	-147	12.0	5,607	0.3	993	0.1	4,614	464.6
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0		965	0.1	458	0.0	507	110.7
Utilidad neta	23,859	5.1	43,758	11.9	-19,899	-45.5	167,222	9.3	157,278	12.0	9,944	6.3



En Monterrey, Mexico:
Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel: 52 1 (81)1778-5926
Email: lchang@fibrainn.mx

En Nueva York:
Maria Barona
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/
E-mail: mbarona@i-advize.com

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

Estados de Resultados Consolidados Condensados - No Auditados

Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 y por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresos por:	4T16	%	4T15	%	Var. Ps.	Var. %	2016	%	2015	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	448,157	94.9	345,313	93.8	102,844	29.8	1,707,452	95.0	1,228,400	93.8	479,052	39.0
Arrendamiento de inmuebles	23,943	5.1	22,737	6.2	1,206	5.3	90,101	5.0	81,376	6.2	8,725	10.7
Total de ingresos	472,100	100.0	368,050	100.0	104,050	28.3	1,797,553	100.0	1,309,776	100.0	487,777	37.2
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	122,181	25.9	85,013	23.1	37,168	43.7	439,199	24.4	315,467	24.1	123,732	39.2
Administración	78,985	16.7	64,756	17.6	14,229	22.0	291,824	16.2	211,721	16.2	80,103	37.8
Mantenimiento	19,109	4.0	14,739	4.0	4,370	29.7	74,459	4.1	59,070	4.5	15,389	26.1
Energéticos	27,227	5.8	19,086	5.2	8,141	42.7	100,191	5.6	73,434	5.6	26,757	36.4
Regalías	28,880	6.1	20,877	5.7	8,003	38.3	109,673	6.1	77,781	5.9	31,892	41.0
Publicidad y promoción	27,291	5.8	21,013	5.7	6,278	29.9	102,127	5.7	76,265	5.8	25,862	33.9
Prediales	4,621	1.0	2,684	0.7	1,937	72.2	13,852	0.8	8,723	0.7	5,129	58.8
Seguros	1,677	0.4	1,546	0.4	131	8.4	6,688	0.4	4,516	0.3	2,172	48.1
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	309,971	65.7	229,714	62.4	80,257	34.9	1,138,013	63.3	826,977	63.1	311,036	37.6
NOI	162,129	34.3	138,336	37.6	23,793	17.2	659,540	36.7	482,799	36.9	176,741	36.6
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	17,696	3.7	14,699	4.0	2,997	20.4	64,262	3.6	50,434	3.9	13,828	27.4
Gastos corporativos de administración	10,193	2.2	9,002	2.4	1,191	13.2	36,741	2.0	33,038	2.5	3,703	11.2
Gastos de adquisición y organización	-10,739	-2.3	19,596	5.3	-30,335	-154.8	14,931	0.8	59,944	4.6	-45,013	-75.1
Capex de Mantenimiento	4,813	1.0	0	-	4,813	-	8,463	0.5	0	-	8,463	-
Otros	-3,419	-0.7	-8,389	-2.3	4,970	-59.2	-10,791	-0.6	-5,893	-0.4	-4,898	83.1
Total de gastos indirectos	18,544	3.9	34,908	9.5	-16,364	-46.9	113,606	6.3	137,523	10.5	-23,917	-17.4
EBITDA	143,585	30.4	103,428	28.1	40,157	38.8	545,934	30.4	345,276	26.4	200,658	58.1
Más: Gastos de adquisición y organización	-10,739	-2.3	19,596	5.3	-30,335	-154.8	14,931	0.8	59,944	4.6	-45,013	-75.1
EBITDA Ajustado	132,846	28.1	123,024	33.4	9,822	8.0	560,865	31.2	405,220	30.9	155,645	38.4
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ³	0	-	4,625	1.3	-4,625	-100.0	3,630	0.2	18,500	1.4	-14,870	-80.4
Depreciación de activo fijo	69,132	14.6	42,913	11.7	26,219	61.1	231,217	12.9	157,704	12.0	73,513	46.6
EBIT (Utilidad de Operación)	74,453	15.8	55,890	15.2	18,563	33.2	311,087	17.3	169,072	12.9	142,015	84.0
Ingresos por intereses	7,556	1.6	11,239	3.1	-3,683	-32.8	19,248	1.1	19,160	1.5	88	0.5
Gastos por intereses	59,529	12.6	24,603	6.7	34,926	142.0	156,541	8.7	29,503	2.3	127,038	430.6
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-1,379	-0.3	-1,232	-0.3	-147	12.0	5,607	0.3	993	0.1	4,614	464.6
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-	965	0.1	458	0.0	507	110.7
Utilidad neta	23,859	5.1	43,758	11.9	-19,899	-45.5	167,222	9.3	157,278	12.0	9,944	6.3
FFO	103,524	21.9	110,892	30.1	-7,368	-6.6	439,237	24.4	393,884	30.1	45,353	11.5



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No auditados
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2015 y del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2016
(Miles de pesos)

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Al 31 de Diciembre de 2014	6,991,560	33,370	-893	164,729	7,188,766
Reembolsos a tenedores de certificados	-320,270				-320,270
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		18,500			18,500
Utilidad integral			-4,268	157,278	153,010
Al 31 de Diciembre de 2015	6,671,290	51,870	-5,161	322,007	7,040,006
Al 31 de Diciembre de 2015	6,671,290	51,870	-5,161	322,007	7,040,006
Reembolsos a tenedores de certificados	-399,520				-399,520
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		3,630			3,630
Pago emitido por pagos basados en acciones	55,500	-55,500			0
Utilidad integral			34,420	167,222	201,642
Al 31 de Diciembre de 2016	6,327,270	0	29,259	489,229	6,845,758



En Monterrey, Mexico:
Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel: 52 1 (81)1778-5926
Email: lchang@fibrainn.mx

En Nueva York:
Maria Barona
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/
E-mail: mbarona@i-advize.com

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2016 y del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2015

(Miles de pesos)

	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos consolidada	168,187	157,736
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	231,217	157,704
Intereses de deuda	156,541	24,387
Intereses ganados	-19,248	-14,044
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,630	18,500
	540,327	344,283
Clientes y otras cuentas por cobrar	9,812	-87,376
Partes relacionadas	68,932	-83,911
Pagos anticipados	13,937	-24,479
Impuestos por recuperar	95,680	-157,747
Proveedores y otras cuentas por pagar	-44,491	80,918
Impuestos por pagar	-8,419	5,369
Incremento / disminución en beneficios a empleados	45	20
<i>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</i>	675,823	77,077
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-970,741	-1,857,404
Adquisición de activos intangibles	-23,100	-18,748
Intereses ganados	19,248	14,044
Préstamo otorgado a partes relacionadas	-11,877	-8,368
<i>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</i>	-986,470	-1,870,476
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos pagados	-350,000	-600,000
Préstamos recibidos	250,000	600,000
Distribuciones a tenedores de certificados	-399,520	-320,270
Emisión de deuda	1,000,000	1,875,350
Intereses relacionados a emisión de deuda	-96,855	-27,498
Comisiones bancarias e intereses relacionadas al préstamo	-43,928	-44,123
<i>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento</i>	359,697	1,483,459
<i>Flujo neto de efectivo del periodo</i>	49,051	-309,940
Efectivo al inicio del periodo	796,751	1,106,691
<i>Efectivo al final del periodo</i>	845,802	796,751