



Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2015

Monterrey, México, 21 de Abril de 2015 – 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 especializado en servir al viajero de negocios, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del primer trimestre de 2015 (“1T15”). 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 Primer Trimestre 2015

- Fibra Inn concluyó el 1T15 con **31 hoteles** en operación y **2 desarrollos**, totalizando **5,538 cuartos**, de los cuales 465 están en construcción .
- Los indicadores operativos en términos de **Ventas Mismas Tiendas** de **30 hoteles comparables⁽¹⁾ con igual número de cuartos disponibles** en el portafolio son los siguientes:
 - Ingresos por hospedaje:** Ps. 266.6 millones; un crecimiento de 12.5% comparado vs. Ps. 236.9 millones del 1T14.
 - Ocupación:** 61.5%; un incremento de 0.6 puntos porcentuales (“pp”). Considerando el incremento de 8.7% por el número de cuartos derivado de las ampliaciones, la ocupación fue de 56.6%.
 - Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,067.8; un incremento de 11.5%.
 - Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 656.8; un incremento de 12.5% comparado vs. Ps. 583.6. Incluyendo el efecto del incremento de 8.7% en habitaciones disponibles por la ampliación de los hoteles del portafolio comparable, el RevPar fue de Ps. 604.2.
- Ingresos:** Ps. 294.3 millones, que se desglosan a continuación:
 - Ingresos por hospedaje:** Ps. 276.0 millones (93.8% de los ingresos de la Fibra).
 - Ingresos por arrendamiento:** Ps. 18.3 millones (6.2% de los ingresos de la Fibra).
- NOI²:** Ps. 110.3 millones; un crecimiento de 51.2% comparado con los Ps. 72.9 millones del 1T14 y un crecimiento de 16.2% comparada con los Ps. 94.9 millones en el 4T14. El **margen** de 37.5% sobre Ingresos de la Fibra muestra un incremento de 90 puntos base vs. 1T14.
- EBITDA Ajustado³:** alcanzó Ps. 91.1 millones, un incremento de 46.0% comparado los Ps. 62.4 millones del 1T14. El margen de 31.0% del EBITDA Ajustado muestra un decremento de 30 puntos base vs. 1T14
- Utilidad Neta:** Ps. 38.9 millones, si excluimos los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido Ps. 50.8 millones, representando un incremento de 46.4% vs. 1T14.
- FFO⁴:** Ps. 91.2 millones, que representó un incremento de 42.5% comparado con Ps. 64.0 millones del 1T14.
- Distribución a tenedores:** Ps. 78.5 millones; un crecimiento de 33.2% vs. Ps. 59.0 millones del 1T14. La distribución por CBF⁵ fue Ps. 0.1797, sobre una base mayor de 437.0 millones de CBFs por el aumento de capital del pasado noviembre. Esto representa un rendimiento de 4.6%⁶.



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

En Nueva York:
Maria Barona / Melanie Carpenter
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/92
E-mail: mbarona@i-advize.com / mcarpenter@i-advize.com
Twitter: @fibrainn



- **Eventos relevantes:**

- **Directivos:** Se completó la reorganización de la Alta Dirección de Fibra Inn, de tal manera que Víctor Zorrilla permanece como Presidente del Comité Técnico, se nombra a Oscar Calvillo como Director General y a Joel Zorrilla, como Vicepresidente de Estrategia Corporativa. Además se contrató a Fernando Rocha, como Director de Adquisiciones y Desarrollo, a Rafael de la Mora, como Director General de Operaciones Hoteleras y a Miguel Aliaga como Director de Administración y Finanzas.

- Al 31 de marzo de 2015:

- Saldo en **efectivo**: Ps. 790.6 millones.
- La **deuda bancaria** ascendió a 100.0 millones, lo que representa un 1.4% de “**loan-to-value**” y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 13.6 veces.
- Valor total del **patrimonio**: Ps. 7,149.3 millones.

- El **Capex** invertido durante el trimestre fue de Ps. 0.8 millones.

- ¹ Del portafolio total de 31 hoteles, se toman 30 propiedades comparables ya que se excluye: el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido que no tiene más de 12 meses de operación.
- ² 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.
- ³ El EBITDA Ajustado excluye el gastos de adquisición y organización
- ⁴ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
- ⁵ Calculado en base a 437,019,542 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2015.

Comentario del Director General

“Fibra Inn ha sentado la bases para el crecimiento futuro tanto a nivel estratégico como operacional. A nivel estratégico concluimos la contratación de los directivos clave durante este trimestre y a nivel operacional nos hemos preparado desde junio de 2014 en la reingeniería de procesos, que actualmente se está replicando en todos los hoteles del portafolio. Con estas acciones estamos listos para seguir desplegando el capital y agregar valor a nuestros inversionistas” comentó Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn.

Cifras Relevantes	1T15	1T14	Var Ps.	% Var
Desempeño Operativo Ventas Mismas Tiendas ¹⁾				
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	266.6	236.9	29.7	12.5%
Ocupación	56.6%	60.9%		-4.3 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,067.8	957.6	110.2	11.5%
RevPAR (Ps)	604.2	583.6	20.6	3.5%
Desempeño Operativo Ventas Totales ²⁾				
Ocupación	56.6%	62.0%		-5.4 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,073.9	1,008.0	65.9	6.5%
RevPAR (Ps)	607.9	629.0	- 21.1	-3.4%
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	276.0	188.3	87.7	46.6%
Ingresos por arrendamiento	18.3	11.4	6.9	61.2%
Ingresos de la Fibra	294.3	199.6	94.7	47.4%
NOI	110.3	73.0	37.4	51.2%
Margen NOI	37.5%	36.6%		0.9 p.p
EBITDA Ajustado ³⁾	91.1	62.4	28.7	46.0%
Margen EBITDA Ajustado	31.0%	31.3%		-0.3 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	17,958.0	18,800.0	- 842.0	-4.5%
FFO	91.2	64.0	27.2	42.5%
Margen FFO	31.0%	32.1%		-1.1 p.p
Precio de Mercado CBFi al Cierre				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	15.72	17.56	- 1.8	-10.5%
Distribución	78.5	59.0	19.6	33.2%
Distribución por CBFi	0.1797	0.2283	- 0.0	-21.3%
CBFIs en circulación	437.0	258.3	178.7	69.2%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	4.6%	5.3%	- 0.0	-0.6 p.p
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	31	21	10	47.6%
Desarrollos	2	2	-	-
Terrenos	1	-	-	-
Hoteles en acuerdo de compra	-	1	- 1	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	34	24	10	41.7%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones				-
Presencia (estados)	14	13		-
Cuartos en operación	5,073	3,461	1,612	46.6%
Cuartos en desarrollo	360	360	-	-
Cuartos en ampliación	105	358	- 253	-
Cuartos de hoteles en acuerdo	-	142	- 142	-
Total de cuartos	5,538	4,321	1,217	28.2%



¹⁾ Del portafolio total de 31 hoteles, se toman 30 propiedades comparables ya que se excluye: el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

²⁾ Ventas Totales considera los hoteles que integraban el portafolio en el trimestre respectivo: 21 hoteles en el 1T14 y 31 hoteles en el 1T15.

³⁾ El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización.

Eventos Relevantes del Primer Trimestre de 2015

a. Cambios en la Estructura Organizacional

Se informó sobre los cambios para reforzar su equipo de Alta Dirección y hacer frente al crecimiento futuro de la Fibra. Estos permitirán a la Administración concentrarse en la implementación de la estrategia de largo plazo de la Fibra con el objetivo de impulsar el crecimiento, consolidar su posicionamiento y vigilar una óptima rentabilidad. Víctor Zorrilla continuará como Presidente del Comité Técnico, Oscar Calvillo será el Director General y Joel Zorrilla será Vicepresidente de Estrategia Corporativa. A este último le reportarán los siguientes ejecutivos: Rafael de la Mora, Director General de Operaciones Hoteleras; Fernando Rocha, Director de Adquisiciones y Desarrollo; y Miguel Aliaga, Director de Administración y Finanzas.

b. Estatus de los Desarrollos

El 26 de marzo de 2015 se informó sobre el estatus general de cada uno de los proyectos de desarrollo de los hoteles como sigue:

1. Courtyard by Marriott Saltillo.- A la fecha, este desarrollo tiene un avance del 38% y se han invertido Ps. 59.3 millones, se estima que la fecha de apertura será el 1 de noviembre de 2015.
2. Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.- A la fecha este desarrollo tiene un avance de 32% y se han invertido Ps. 51.4 millones. Este desarrollo empezará a generar ingresos el 16 de diciembre de 2015.
3. Fairfield Inn & Suites by Marriott Cd. del Carmen.- En este desarrollo se invirtieron Ps. 22.0 millones. Se decidió suspender temporalmente la construcción de este proyecto debido a que la plaza se ve impactada por los recortes presupuestales del gobierno derivado de la situación de la industria petrolera. Fibra Inn podría retomar el proyecto si las condiciones cambian; pero por el momento se ha decidido no vender el terreno y evaluar la evolución de la economía en esta ciudad en un plazo razonable.
4. Holiday Inn Tampico Altamira.- La adición de 105 cuartos en esta propiedad tiene un avance del 81% y se han invertido Ps. 49.8 millones.



Portafolio de Hoteles al 1T15

Mejorar nitidez de las tablas; tal vez hay que pegarlas con mayor resolución.

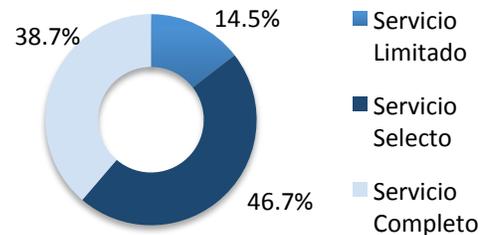
	Marca	Ciudad	Estado	Número de Cuartos	Adición de Cuartos	Operador	Segmento
Hoteles de Servicio Limitado							
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora México Irapuato	Servicio Limitado
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn	Servicio Limitado
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	113		Fibra Inn	Servicio Limitado
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn	Servicio Limitado
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn	Servicio Limitado
9	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn	Servicio Limitado
				1,170			
Hoteles de Servicio Selecto							
1	Hampton Inn	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn	Servicio Selecto
2	Hampton Inn	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn	Servicio Selecto
3	Hampton Inn	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn	Servicio Selecto
4	Hampton Inn	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn	Servicio Selecto
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn	Servicio Selecto
6	Holiday Inn Express	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn	Servicio Selecto
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn	Servicio Selecto
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Selecto
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Op. Comercios Vallarta	Servicio Selecto
10	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn	Servicio Selecto
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn	Servicio Selecto
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Starwood	Servicio Selecto
				2,277			
Hoteles de Servicio Completo							
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op. Comercios Vallarta	Servicio Completo
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Completo
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Servicio Completo
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real	Servicio Completo
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn	Servicio Completo
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn	Servicio Completo
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	100	105	Fibra Inn	Servicio Completo
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn	Servicio Completo
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn	Servicio Completo
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn	Servicio Completo
				1,626	105		
Hoteles en Desarrollo							
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz		180	Fibra Inn	Servicio Limitado
2	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila		180	Fibra Inn	Servicio Selecto
3	Fairfield Inn & Suites by Marriott*	Cd. del Carmen	Campeche				
					360		
				5,073	465		
Portafolio total al 31 de marzo de 2015				5,538			



Resultados del Primer Trimestre de 2015

La mezcla de ventas al cierre del 1T15 se compone de 31 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 12 hoteles de servicio selecto y 10 de servicio completo.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T15	%	1T14	%
(Ps. Millones)				
Servicio Limitado	42.8	14.5%	18.6	9.3%
Servicio Selecto	137.5	46.7%	113.5	56.9%
Servicio Completo	114.0	38.7%	67.5	33.8%
Total	294.3	100.0%	199.6	100.0%



Los ingresos totales de Fibra Inn en el 1T15 fueron de Ps. 294.3 millones, de los cuales:

- Ps. 276.0 millones son ingresos por hospedaje de las 31 propiedades del portafolio.
- Ps. 18.3 millones derivado del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 1T15, el total de gastos de operación fue Ps. 183.9 millones o el 62.5% de los ingresos totales. Se presentó un decremento en los gastos de 94 puntos base, el cual era de 63.4% en el 1T14. Esta variación en los gastos de operación es el efecto neto de:

Un decremento de los siguientes conceptos:

- Un decremento de 103 puntos base correspondiente a ahorros en gastos por hospedaje que representan el 24.2 % de los ingresos totales.
- Un decremento de 37 puntos base correspondiente a ahorros en gastos de energéticos que representan el 6.0% de los ingresos totales.
- Un decremento de 34 puntos base correspondiente a ahorros en gastos de mantenimiento que representan el 4.8% de los ingresos totales.
- Un decremento de 6 puntos base correspondiente a un gasto menor en publicidad y promoción que representa 4.9% de los ingresos totales.

Un incremento de los siguientes conceptos:

- Un incremento de 81 puntos base correspondiente a un mayor gasto de administración por la adición de nuevos hoteles al portafolio que representa 15.3% de los ingresos totales.
- Un incremento de 4 puntos base correspondiente a un mayor gasto por regalías que representa 6.2% de los ingresos totales.



- Un incremento de 1 punto base correspondiente a un mayor gasto por impuesto predial que representa 0.8% de los ingresos totales.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 1T15 alcanzó Ps. 110.3 millones, el cual representa un incremento de 51.2% comparado con el Ps. 73.0 millones del 1T14. El margen NOI fue de 37.5% que representa un incremento de 94 puntos base comparado con el 36.6% alcanzado durante el 1T14. Y que compara favorablemente al 37.0% del 4T14.

Los gastos relativos a la administración identificados con la operación de la Fibra fueron Ps. 39.2 millones para el 1T15 y representan el 13.3% de los ingresos totales. Estos gastos aumentaron 803 puntos base comparados con los Ps. 10.5 millones registrados en el 1T14 equivalentes a 5.3% de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 158 puntos base en los gastos corporativos de administración que representan 2.5% de los ingresos totales;
- Un ahorro de 4 puntos base en otros gastos;
- Un incremento de 132 puntos base relacionados con la modificación de los honorarios del asesor de 0.5% al 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación aunado a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra. Esto representa 4.0% de los ingresos totales.
- Adicionalmente, los gastos relativos a la administración no identificados con la operación de la Fibra fueron Ps. 19.9 millones ó 833 puntos base por gastos de adquisición y organización; que representaron 6.8% de los ingresos totales. Estos corresponden a (i) Ps. 15.4 millones relacionados a gastos por adquisición de hoteles; y (ii) Ps. 4.5 millones por gastos organizacionales relacionados con la reingeniería de procesos.

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 gasto por la adquisición de 8 hoteles por Ps. 15.4 millones.

El EBITDA Ajustado de Ps. 91.1 millones excluye los gastos de adquisición y organización por Ps. 19.9 millones y representa un crecimiento del 46.0% comparado con los Ps. 62.4 millones del 1T14. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.0%, el cual muestra una disminución de 30 puntos base comparado con el margen de 31.3% del 1T14.

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 71.2 millones para este 1T15, y representa un crecimiento de 14.0%. El margen EBITDA fue de 24.2% que representa una disminución de 7.1 pp comparado con el 31.3% de margen EBITDA alcanzado en el 1T14.

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

	1T15	1T14	Var %
Utilidad Neta	30.9	34.7	12.4%
(+) Gastos de adquisición y organización	19.9	-	
(+) Depreciación y amortización	35.8	24.7	-31.0%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.0%
FFO	91.2	64.0	-29.8%
(-) Capex de mantenimiento	0.8	0.7	-12.5%
FFO Ajustado	90.4	63.3	-30.0%
FFO por CBFi	0.2087	0.2478	18.7%
FFO Ajustado por CBFi	0.3500	0.2451	-30.0%

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 4.6 millones corresponde, como se ha comentado anteriormente, a la parte devengada en el trimestre del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al anterior Director de Finanzas al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 35.8 millones, que representa un incremento de Ps. 11.1 millones o 45.0% comparada con los Ps. 24.7 millones registrados en el 1T14. 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 fue de Ps. 30.8 millones que representa un decremento de 7.0% comparado con los Ps. 33.1 millones del 1T14. El margen de la utilidad de operación fue de 10.5% que representa una disminución de 6.1 pp comparado con el margen alcanzado en 1T14 el cual fue de 16.6%.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 4.7 millones. Se registraron Ps. 4.4 millones de gastos por intereses derivados de la disposición de Ps. 100.0 millones de la línea de crédito bancaria y la parte proporcional de los gastos relativos a la contratación del crédito que se está amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria positiva por Ps. 0.2 millones. El resultado financiero neto es un ingreso de Ps. 0.1 millones en el 1T15 comparado con el ingreso neto de Ps. 1.6 millones en el 1T14.

La utilidad neta en el 1T15 fue de Ps. 30.9 millones, que representa un decremento de Ps. 3.8 millones ó 11.1% comparado con los Ps. 34.7 millones en el 1T14. El margen neto fue de 10.5% que representa una disminución de 6.9 pp comparado con el margen de 17.4% obtenido en el 1T14. Si se excluyen los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 50.8 millones, lo que hubiera representado 46.4% de crecimiento vs. 1T14 con un margen de 17.3%.

Distribución del Primer Trimestre de 2015

El 17 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 1T15 por un total de Ps. 78.5 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.1797 por CBFi basada en los 437,019,542 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2015. La distribución será pagada el 29 de abril de 2015.

Distribución a Tenedores				
	1T15		1T14	
	por CBFi*	Total	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	0.0221	5.7
Reembolso de Capital	0.1797	78.5	0.2062	53.3
Total	0.1797	78.5	0.2283	59.0

* El monto por distribución por CBFi se calculó basado en el monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación, excluyendo los 53,000,000 CBFIs que están en tesorería.

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.

El monto que se reservó para la conservación de activos fijos (Capex de mantenimiento) en el periodo fue de Ps. 12.7 millones y el saldo de dicha reserva al 31 de marzo de 2015 fue de Ps. 25.5 millones.

Distribución a Tenedores	1T15	1T14
Utilidad Neta	30.9	34.7
+ Cargos no monetarios	40.4	29.3
+ Gastos de Adquisición y Organización	19.9	-
- Reserva de Capex	12.7	5.0
Distribución a Tenedores	78.5	59.0
No. De CBFIs en Circulación ¹⁾	437,019,542	258,334,218
Distribución por CBFI	0.1797	0.2283
Precio del CBFI (ponderado emisiones) ²⁾	18.50	18.50
Dividend Yield ¹⁾	3.9%	4.9%
Precio de cierre del trimestre ³⁾	15.72	17.56
Dividend Yield ¹⁾	4.6%	5.2%

(1) Considera en el total 2014 el ponderado de CBFIs de cada trimestre, incluyendo la emisión de Noviembre 2014

(2) Considera el precio de colocación ponderado de la Oferta Pública Inicial de Marzo 2013 y la Emisión de Noviembre 2014

(3) Considera en el total 2014 el ponderado de los precios de cierre de cada trimestre

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 80% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación. La parte que corresponde a inmuebles y los otros bienes se deprecia fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 20% 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.
- La compensación a ejecutivos basada en certificados es deducible.

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

Utilidad Contable

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

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de marzo de 2015 dicha reserva sumaba Ps. 25.5 millones contra Ps.



13.6 millones al 31 de diciembre de 2014. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 0.8 millones durante el 1T15.

Contratación de Deuda

Al 31 de marzo de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 790.6 millones de efectivo.

De la línea de crédito bancaria de Ps.2,300 millones, se dispusieron Ps. 100.0 millones el 17 de diciembre de 2014. La contratación del crédito generó Ps. 35.8 millones de gastos que se amortizarán a lo largo de la vida del crédito conforme a las Reglas de IFRS. Estos son:

- (i) Ps. 23 millones que corresponden a la comisión de estructuración del 1% sobre el importe total de la línea. Dicha comisión es pagadera de la siguiente forma: 50% en la primera disposición del crédito, 30% en septiembre de 2015 y 20% en septiembre de 2016;
- (ii) Ps. 2.3 millones que corresponden a la comisión por compromiso del 0.25% anual sobre el importe comprometido no dispuesto durante los primeros 4 meses de vigencia de la línea;
- (iii) Ps. 7.2 millones por los gastos notariales y de inscripción en el registro público de la propiedad;
- (iv) Ps. 3.3 millones de gastos legales y fiduciarios relacionados con el crédito.

Conforme a IFRS, estos gastos serán amortizados en línea recta hasta la fecha de vencimiento del contrato de crédito, que es el 8 de marzo de 2019. Derivado de lo anterior se muestra un total de obligaciones bancarias a largo plazo fue de Ps. 67.2 millones al 31 de marzo de 2015.

Los gastos que se liquidarán en fechas futuras establecidas en el contrato de crédito respectivo, se registran como pasivos por comisión de obligaciones bancarias:

- a) Ps. 10.7. millones a corto plazo que corresponden a:
 - (i) Ps. 6.9 millones referentes al 30% de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2015;
 - (ii) Ps. 2.3 millones de la comisión por compromiso igual a 0.25% anual sobre el monto diario promedio no dispuesto del crédito, correspondiente al periodo de septiembre a diciembre de 2014, la cual fue pagada el 3 de febrero de 2015.
 - (iii) Ps. 1.5 millones correspondientes al 50% de la comisión por estructuración pendiente de pago a Banamex en la disposición inicial, el cual fue liquidado el 22 de enero de 2015.
- b) Ps. 4.6 millones a largo plazo que corresponden al: 20% restante de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2016.

Al crédito bancario se le aplica una tasa de interés de TIIE más 2.5% y el 100% del importe dispuesto del crédito tiene contratado un swap de tasa de interés con vencimiento a marzo de 2019.



Covenants Financieros

As of March 31, 2015

Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	3.1%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	21.8
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	260.0%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	21.8
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	98.7%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	1.3%

- 1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.
- 2) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.
- 3) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
- 4) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).
- 5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos
- 6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos.

Fibra Inn presenta un 1.4% de loan-to-value al 31 de marzo de 2015, el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 31 de marzo de 2015 fue de 13.6 veces.

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



Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de Marzo de 2015	Al 31 de Diciembre de 2014
Nivel de Endeudamiento		
Financiamientos	100.0	100.0
Deuda Bursátil	-	-
Activos Totales	7,362.6	7,617.5
Índice de Endeudamiento	1.4%	1.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda		
Activos Líquidos	790.6	1,108.7
Iva por Recuperar	253.7	280.1
Utilidad Operativa	721.7	660.0
Líneas de Crédito	2,200.0	2,300.0
Sub-Total Numerador	3,966.0	4,348.8
Amortización de Intereses	11.8	11.8
Amortizaciones de Principal	-	100.0
Gastos de Capital	76.1	40.7
Gastos de Desarrollo	203.5	390.0
Sub-Total Denominador	291.4	542.5
Índice Cobertura de Servicio Deuda	13.6	8.0

Repartición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 31 de marzo de 2015		
	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	72,979,169	16.7%
Público Inversionista	364,040,373	83.3%
Total en Circulación	437,019,542	100.0%

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. 16.9 millones en el 1T15, los cuales fueron 21.7% mayores que en el 4T14.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con fideicomiso F/1765
1 de Enero al 31 de diciembre de 2014
(cifras en millones de pesos)

	1T15		1T14	
Ingresos	58.9	100.0%	42.0	100.0%
Costos	17.9	30.4%	12.3	29.4%
Gastos de Nómina	12.7	21.5%	9.7	23.2%
Gastos de Operación	6.3	10.6%	4.6	11.1%
Utilidad de Operación	22.0	37.4%	15.3	36.4%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	16.9	28.7%	9.9	23.4%
Otros gastos no Operativos	1.8	3.0%	1.4	3.2%
Utilidad antes de Impuestos	3.4	5.7%	4.1	9.6%

Indicadores Operativos Hoteleros

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 de Ventas Mismas Tiendas para el 1T15 abarca 30 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 1T15 como el 1T14.
 - Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de 45 días en el portafolio de Fibra Inn.
 - Y en particular este trimestre excluye el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

	1T15	1T14	Variación
Ingresos por hospedaje	266.6	236.9	12.5%
Ocupación	56.6%	60.9%	-4.3 pp
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	61.5%	60.9%	0.6 pp
Tarifa	1,067.8	957.6	11.5%
RevPAR	604.2	583.6	3.5%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	656.8	583.6	12.5%



Análisis de Ventas Mismas Tiendas del Trimestre:

Los ingresos por hospedaje mismas tiendas del 1T15 alcanzaron Ps. 266.6 millones, que representa un crecimiento de de 12.5% vs. 1T14. La ocupación fue de 56.6% en el 1T15; sin embargo al excluir la adición de cuartos hubiera alcanzado 61.5%, lo que representa un incremento de 60 puntos base. La tarifa promedio diaria se ubicó en Ps. 1,067.8 en el 1T15, la cual muestra un crecimiento de 11.5% comparada con Ps. 957.6 del 1T14. Por lo anterior, el ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un incremento de 3.5% al registrar Ps. 604.2 en el 1T15, la cual hubiera sido de Ps. 656.8 al excluir la adición de cuartos.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 3.5% se explica como sigue:

Una menor ocupación que muestra:

- Un aumento de 8.7% en el número de cuartos disponibles del 1T15 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla. Si se excluyen las habitaciones adicionales, la ocupación sería de 61.5%.
- Una caída en la ocupación de: (i) el hotel Wyndham Garden Celaya debido a que desde el 4T13 tenía proyectos con los proveedores de la planta de Mazda, los cuales no se renovaron para el 2014; (ii) los hoteles México Plaza Guadalajara Andares y Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico que durante este trimestre mostraron una baja generalizada de la plaza.

El incremento en tarifa promedio de 11.5% vs. 1T14 se debe a:

- La mejora en la gestión hotelera en cuanto a la administración de tarifas, principalmente en los hoteles: Holiday Inn Monterrey Aeropuerto, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto y México Plaza Guadalajara Andares.
- El beneficio por el cambio de marca en los hoteles México Plaza que operan ahora como Wyndham Garden en Irapuato, Celaya, León y Silao. Asimismo, el beneficio del cambio de marca del hotel Holiday Inn Monterrey Valle.
- El incremento en la fluctuación del tipo de cambio benefició las tarifas en pesos que están negociadas en dólares y que no obstante que la competencia mantiene precios en pesos, mantuvimos la preferencia de nuestros clientes debido a la fortaleza de nuestras marcas y a nuestra capacidad de gestión.



Por Marca									
Marca	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
1T15					1T14				
Holiday Inn	752	61.7%	1,098.5	677.5	752	59.2%	1,022.8	605.4	11.9%
Holiday Inn Express	1,362	59.8%	1,088.7	651.1	1,212	61.0%	977.9	596.3	9.2%
Hampton Inn by Hilton	773	62.7%	1,059.3	664.1	773	64.3%	1,025.5	659.2	0.7%
Wyndham Garden	521	47.6%	878.4	417.7	521	53.7%	801.5	430.5	-3.0%
Marriott	296	55.0%	1,395.8	768.1	192	76.1%	1,244.0	947.2	-18.9%
Camino Real	155	37.0%	1,359.1	502.5	105	51.8%	1,261.0	653.1	-23.0%
Microtel Inn & Suites by Wyndham	463	53.1%	745.0	395.5	463	57.8%	669.5	387.1	2.2%
Crowne Plaza	219	68.8%	1,515.9	1,042.8	219	90.9%	1,189.2	1,081.1	-3.5%
Hotel Casa Grande	204	50.4%	835.9	421.1	204	53.2%	747.6	397.9	5.8%
Mexico Plaza	186	34.1%	973.4	332.2	186	53.5%	775.0	414.5	-19.8%
TOTAL	4,931	56.6%	1,067.8	604.2	4,627	60.9%	957.6	583.6	3.5%

Por Segmento									
Segmento	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
1T15					1T14				
Servicio Limitado	1,170	47.6%	830.3	395.3	1,170	55.3%	742.8	410.8	-3.8%
Servicio Selecto	2,135	60.9%	1,077.7	655.8	1,985	62.3%	997.1	620.8	5.6%
Servicio Completo	1,626	57.5%	1,197.9	688.3	1,472	63.9%	1,061.8	678.3	1.5%
TOTAL	4,931	56.6%	1,067.8	604.2	4,627	60.9%	957.6	583.6	3.5%

Por Región									
Región	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
1T15					1T14				
Norte	607	60.9%	881.2	536.4	607	61.5%	754.7	464.3	15.5%
Noreste	1,490	67.1%	1,170.1	784.7	1,490	66.2%	1,032.2	683.1	14.9%
Noroeste	113	52.8%	784.5	413.9	113	54.4%	784.3	426.8	-3.0%
Centro y Sur	2,246	51.2%	1,045.8	535.2	2,041	57.5%	972.7	559.1	-4.3%
Oeste	475	45.4%	1,118.1	507.1	376	61.6%	961.8	592.6	-14.4%
TOTAL	4,931	56.6%	1,067.8	604.2	4,627	60.9%	957.6	583.6	3.5%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Noroeste: Sinaloa

Centro y Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Distrito Federal, Veracruz, Campeche.

Oeste: Jalisco



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	5	607	12%	10%
Noreste	8	1,490	29%	41%
Noroeste	1	113	2%	1%
Centro y Sur	13	2,246	44%	37%
Oeste	4	617	12%	10%
TOTAL	31	5,073	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	9	1,170	23%	13%
Servicio Selecto	12	2,277	45%	48%
Servicio Completo	10	1,626	32%	39%
TOTAL	31	5,073	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	29	4,768	94%	96%
Camino Real	1	155	3%	1%
Grupo Presidente	1	150	3%	3%
TOTAL	31	5,073	100%	100%

Quienes 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 con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn & Suites, Holiday Inn Express & Suites y Crowne Plaza; con Wyndham Hotel Group para operar sus marcas globales Wyndham Garden® y Microtel Inn & Suites by Wyndham®. Además, se tienen contratos de licencia y uso de marca con Hilton para operar Hampton Inn by Hilton; y con Starwood Hotels & Resorts Worldwide para operar su marca Aloft. Tiene propiedades que operan con marcas nacionales como Camino Real y Casa Grande. Adicionalmente tiene acuerdos con IHG, Marriott International, Wyndham Hotel Group y Hoteles City Express para establecer convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los mas importantes programas de lealtad en la industria. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13”.

Para más información, visite nuestro sitio Corporativo y de Relación con Inversionistas en 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 Mexico, S. A.

Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados No Auditados

Al 31 de Marzo de 2015

(Miles de pesos)

	<i>31 de Marzo de 2015</i>
ACTIVO	
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	790,602
Clientes y otras cuentas por cobrar	111,024
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	36,281
Impuesto al valor agregado por recuperar	253,678
Impuestos por recuperar y otros	5,137
Total del activo circulante	<u>1,196,721</u>
Activo no circulante:	
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	6,143,857
Activo intangible y otros activos	21,711
Impuestos diferidos	322
Total del activo no circulante	<u>6,165,890</u>
Total de activo	7,362,611
PASIVO	
Pasivo circulante:	
Proveedores	63,049
Acreedores diversos	3,996
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	27,442
Pasivo por comision de obligaciones bancarias	10,703
Anticipos de clientes	6,773
Impuestos por pagar	16,003
Total del pasivo circulante	<u>137,966</u>
Pasivo no circulante:	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044
Instrumentos financieros derivados	1,243
Obligaciones bancarias	67,217
Pasivo por comision de obligaciones bancarias	4,600
Beneficios a los empleados	231
Total del pasivo no circulante	<u>75,336</u>
Total de pasivo	213,301
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES	
Patrimonio de los fideicomitentes:	
Patrimonio emitido	6,916,946
Otras partidas de utilidad integral	-1,243
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	37,995
Resultados acumulados	195,612
Total del patrimonio de los fideicomitentes	<u>7,149,310</u>
Total de pasivo y patrimonio	7,362,611



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

Estados de Resultados Consolidados Condensados No Auditados

Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

Ingresos por:	1T15	1T14
Hospedaje	275,999	188,263
Arrendamiento de inmuebles	18,297	11,350
Otros	0	0
Total de ingresos	294,296	199,613
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Hospedaje	71,098	50,288
Administración	45,144	29,002
Mantenimiento	14,161	10,290
Energéticos	17,703	12,742
Regalías	18,180	12,247
Publicidad y promoción	14,563	9,991
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	180,849	124,561
Margen bruto	113,447	75,052
Otros costos y gastos:		
Prediales	2,212	1,479
Seguros	891	612
Honorarios de asesor	11,912	5,450
Gastos corporativos de administración	7,447	8,206
Gastos de adquisición y organización ¹	19,941	0
Otros	-115	-3,093
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	4,625
Depreciación de activos fijos	35,761	24,668
Total de otros costos y gastos	82,674	41,948
Utilidad de Operación	30,773	33,104
Ingresos por intereses	4,725	3,036
Gastos por intereses	4,409	1,411
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	206	9
Utilidad neta	30,884	34,720

1) Corresponden a gastos relacionados principalmente con la adquisición de hoteles tales como impuestos, avalúos, notarios, asesores, entre otros.



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

Estados de Resultados Consolidados Condensados No Auditados

Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

Ingresos por:	1T15	1T14
Hospedaje	275,999	188,263
Arrendamiento de inmuebles	18,297	11,350
Otros	0	0
Total de ingresos	294,296	199,613
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Hospedaje	71,098	50,288
Administración	45,144	29,002
Mantenimiento	14,161	10,290
Energéticos	17,703	12,742
Regalías	18,180	12,247
Publicidad y promoción	14,563	9,991
Prediales	2,212	1,479
Seguros	891	612
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	183,952	126,653
NOI	110,344	72,960
Otros costos y gastos:		
Honorarios de Asesor	11,912	5,450
Gastos corporativos de administración	7,447	8,206
Gastos de adquisición y organización ¹	19,941	0
Otros	-115	-3,093
Total de gastos indirectos	39,184	10,563
EBITDA	71,160	62,397
Más: Gastos de adquisición y organización	19,941	0
EBITDA Ajustado	91,100	62,397
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	4,625	4,625
Depreciación de activo fijo ²	35,761	24,668
EBIT (Utilidad de Operación)	30,773	33,104
Ingresos por intereses	4,725	3,036
Gastos por intereses	4,409	1,411
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	206	9
Utilidad neta	30,884	34,720
FFO ³	91,211	64,013

1) Corresponden a gastos relacionados principalmente con la adquisición de hoteles tales como impuestos, avalúos, notarios, asesores, entre otros.

2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo

3) Flujo de operaciones: EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
 Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados No Auditados
 Del 12 de marzo al
 (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>
Aportación inicial de patrimonio	20				20
Patrimonio emitido	7,292,594				7,292,594
Distribuciones a tenedores de certificados	-301,054			-43,969	-345,023
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		33,370			33,370
Utilidad neta			-893	208,697	207,804
Al 31 de Diciembre de 2014	6,991,561	33,370	-893	164,728	7,188,766
Saldo inicial 1 de Enero 2015	6,991,561	33,370	-893	164,728	7,188,766
Patrimonio emitido					0
Otras partidas de utilidad integral					0
Distribuciones a tenedores de certificados	-74,615				-74,615
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		4,625			4,625
Utilidad neta			-350	30,884	30,534
Al 31 de Marzo de 2015	6,916,946	37,995	-1,243	195,612	7,149,310



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 marzo de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	30,884	34,720
Depreciación contable	35,761	24,668
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	4,625
	71,270	64,013
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-6,525	-54,983
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	-25,296	49,151
Incremento en impuestos por recuperar	-6,188	84,611
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	33,261	142,793
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-275,926	-312,479
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-275,926	-312,479
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	1,190	301,102
Distribuciones a tenedores de certificados	-74,615	-62,463
Patrimonio emisión de certificados	0	0
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-73,425	238,638
Flujo neto de efectivo del periodo	-316,090	68,952
Efectivo al inicio del periodo	1,106,691	385,640
Efectivo al final del periodo	790,602	454,592