



Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2016

Monterrey, México, 26 de abril de 2016 – 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 para el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 (“1T16”). 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 1T16:

- **Fibra Inn concluyó el trimestre con 40 hoteles** en operación y **2 en acuerdo de compra**, con **7,027 cuartos**, de los cuales 221 están en ampliación y 297 en proceso de adquisición.
- **Ingresos:** Ps. 412.8 millones, de los cuales Ps. 391.8 millones son por hospedaje y Ps. 21.1 millones por arrendamiento, en total un incremento de 40.3% comparado con el 1T15.
- **NOI¹:** Ps. 158.0 millones; un crecimiento de 43.1% comparado con los Ps. 110.3 millones del 1T15; el margen NOI fue 38.3%, el segundo más alto en la historia de Fibra Inn.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 136.3 millones, un incremento de 49.8% comparado con los Ps. 91.0 millones del 1T15.
- **Utilidad Neta:** Ps. 49.4 millones ó 12.0% de margen neto. Si se excluyen los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido Ps. 57.2 millones ó 13.9% de margen neto.
- **FFO³:** Ps. 109.7 millones, un crecimiento de 20.4% respecto de los Ps. 91.1 millones del 1T15.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 97.3 millones; un crecimiento de 24.0% vs. Ps. 78.4 millones del 1T15. La distribución por CBFI es Ps. 0.2211 que representa un *dividend yield* anualizado récord en la historia de la Compañía de 6.6%, 200 puntos base (“pb”) más que el 1T15 y 60 pb más que el 4T15.

Ventas Mismas Tiendas de 38 hoteles comparables con igual número de cuartos disponibles:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 377.7 millones; crecimiento de 18.6% vs. Ps. 318.5 millones del 1T15.
- **Ocupación:** 59.9%; incremento de 3.7 pp.
- **Tarifa diaria promedio:** cifra récord Ps. 1,172.5; incremento de 11.3%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** cifra récord de Ps. 702.7 un incremento de 18.6% vs. Ps. 592.6 del 1T15.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: *“Los resultados sobresalientes de este trimestre muestran cifras récord en la historia de la Compañía en cuanto a la tarifa promedio diaria, el ingreso por habitación disponible, el margen NOI y el dividend yield. Lo anterior, incluso con la estacionalidad natural del negocio por el arranque del año y el periodo de Semana Santa. Estos resultados hacen patente los esfuerzos de Fibra Inn por contar con los mejores ejecutivos en cada área, combinado con el uso de la mejor tecnología y los controles adecuados. Estos nos continúan posicionando indiscutiblemente como la empresa líder en su segmento y con un claro enfoque hacia sus inversionistas.”*



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



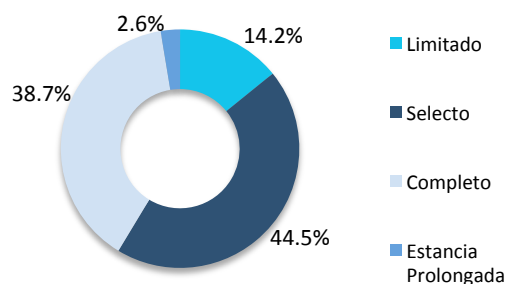
- ¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- ² El EBITDA Ajustado excluye el gastos de adquisición y organización.
- 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 marzo de 2015 y el rendimiento en base a Ps. 13.45 por CBFi.

Mismas Tiendas Trimestral			
(38 Hoteles)	1T16	1T15	Variación
Ingresos por hospedaje	377.7	318.5	18.6%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.9%	56.3%	3.7 pp
Ocupación	58.3%	56.3%	2.1 pp
Tarifa	1,172.5	1,053.0	11.3%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	702.7	592.6	18.6%
RevPAR	683.9	592.6	15.4%

Resultados del Primer Trimestre de 2016

La mezcla de ventas al cierre del 1T16 se compone de 40 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T16	%	1T15	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	58.5	14.2%	42.8	14.5%
Servicio Selecto	183.6	44.5%	137.5	46.7%
Servicio Completo	160.0	38.7%	114.0	38.7%
Estancia Prolongada	10.8	2.6%	-	-
Total	412.8	100.0%	294.3	100.0%





Cifras Relevantes	1T16	1T15	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	391.8	276.0	115.8	41.9%
Ingresos por arrendamiento	21.1	18.3	2.8	15.2%
Ingresos de la Fibra	412.8	294.3	118.6	40.3%
NOI	158.0	110.3	47.6	43.1%
Margen NOI	38.3%	37.5%		0.8 p.p
EBITDA Ajustado	136.3	91.0	45.3	49.8%
Margen EBITDA Ajustado	33.0%	30.9%		2.1 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	20,933.0	17,958.0	2,975.0	16.6%
FFO	109.7	91.1	18.6	20.4%
Margen FFO	26.6%	31.0%		-4.4 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFI al Cierre	13.45	15.72	- 2.3	-14.4%
Distribución	97.3	78.5	18.7	23.9%
Distribución por CBFI	0.2211	0.1797	0.0	23.0%
CBFIs en circulación	440.0	437.0	3.0	0.7%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	6.6%	4.6%		2 p.p
Ponderado de días efectivos por adquisiciones				
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	100%		-
Cuartos en operación				
Cuartos en operación	6,509	5,073	1,436	28.3%

Los ingresos totales en el 1T16 fueron de Ps. 412.8 millones y mostraron un crecimiento del 40.3% comparado con el 1T15. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 391.8 millones son ingresos por hospedaje de las 40 propiedades del portafolio en operación.
- Ps. 21.1 millones derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 1T16, el total de gastos de operación fue Ps. 254.9 millones o el 61.7% de los ingresos totales. Se presentó un decremento de 80 puntos base comparado con el 62.5% del 1T15. Este decremento se debe principalmente al efecto neto de:

- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 70 puntos base, que representaron el 23.5% de los ingresos totales ya que: (i) se lograron ahorros por el control presupuestal de gastos por medio de la implementación del módulo correspondiente de SAP.
- Un decremento de 90 puntos base en los energéticos que representaron el 5.1% de los ingresos totales derivado de: (i) el ahorro de luz por la instalación de tecnología LED en los hoteles; (ii) la reducción de tarifas comerciales en agua y electricidad; y (iii) el cambio del proveedor de gas.
- Una disminución de 70 puntos base en mantenimiento que representó el 4.1% de los ingresos debido al control de gastos en los planes de mantenimiento.
- Un decremento de 10 puntos base en regalías que representaron el 6.1% de los ingresos totales, ya que tres hoteles no pagan regalías: Casa Grande Delicias, Casa Grande Chihuahua y Arriva Express Guadalajara.
- Un decremento de 10 puntos base en el impuesto predial que representó el 0.7% de los ingresos totales.



- Lo anterior, compensado con un incremento de 60 puntos base en gastos de administración, que representaron el 15.9% de los ingresos totales, debido a: (i) un incremento en la nómina del equipo administrativo por el pago de incentivos por cumplimiento de metas y (ii) un incremento en comisiones bancarias por una mayor venta.
- Un incremento de 110 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 6.0% de los gastos de operación totales. Esto se debió al lanzamiento de una campaña de medios digitales para promocionar los hoteles en internet.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 1T16 alcanzó Ps. 158.0 millones, el cual representa un incremento de 43.1% comparado con los Ps. 110.3 millones del 1T15. El margen NOI fue de 38.3%, el segundo más alto desde la oferta pública inicial, representa un incremento de 80 puntos base comparado con el 37.5% alcanzado durante el 1T15.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 29.5 millones para el 1T16 y representan el 7.2% de los ingresos totales. Estos gastos disminuyeron 6.2 pp como porcentaje de los ingresos totales o Ps. 9.7 millones menos que los Ps. 39.2 millones registrados en el 1T15 equivalentes a 13.3% de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 4.8 pp en gastos de adquisición y organización, que representaron 1.9% de los ingresos totales y corresponden a gastos de escrituración relacionados por adquisición de los hoteles en Chihuahua.
- Un decremento de 80 puntos base en los honorarios del asesor que refleja la modificación de la comisión del asesor al 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación. Esto representa el 3.2% de los ingresos totales.
- Un decremento de 40 puntos base en los gastos corporativos de administración.

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 y organización por Ps. 7.8 millones; correspondiente a la adquisición de hoteles.

El EBITDA Ajustado de Ps. 136.3 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 49.8% comparado con los Ps. 91.0 millones del 1T15. El margen del EBITDA Ajustado fue de 33.0%, el cual muestra un incremento de 2.1 pp comparado con el margen de 30.9% del 1T15.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 3.6 millones corresponde, como se ha comentado recurrentemente, a la parte proporcional devengada en el trimestre del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial. El 18 de marzo, después de transcurrido un plazo de 3 años se llevó a cabo esta entrega con la consecuente puesta en circulación de 3 millones de CBFIs; por lo que a la fecha el monto



total en circulación asciende a 440,019,542 CBFIs. Esta operación representó una dilución del 0.69%. Por otro lado este trimestre fue el último en el que se hizo esta compensación.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 48.8 millones, que representa un incremento de Ps. 13.0 millones ó 36.5% comparada con los Ps. 35.8 millones registrados en el 1T15. 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. 76.0 millones ó 18.4% de margen, que representa un incremento de Ps. 45.2 millones más que el 1T15 cuando se registraron Ps. 30.8 millones.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 5.5 millones y gastos por intereses por Ps. 31.5 millones. Se registraron Ps. 0.3 millones por la capitalización del 1.3% de los intereses, que corresponden a la parte proporcional de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo de enero a marzo de 2016 por un importe total de Ps. 89.2 millones en las inversiones acumuladas realizadas en los hoteles en proceso de desarrollo y ampliación, conforme a IFRS (IAS 23). Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 0.5 millones por pago de facturas denominadas en dólares por las franquicias de las marcas. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 26.6 millones en el 1T16 comparado con el gasto neto de Ps. 0.5 millones en el 1T15.

La utilidad neta en el 1T16 fue de Ps. 49.4 millones ó 12.0% de margen, que representa un incremento de Ps. 18.5 millones comparado con los Ps. 30.9 millones en el 1T15.

El FFO en el 1T16 fue de Ps. 109.7 millones equivalente a 20.4% de crecimiento y 26.6% de margen, que presenta un decremento de 4.4 pp comparado con el 31.0% del 1T15, debido a la deuda que se incurrió para la adquisición de hoteles durante el 2015.

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

	1Q16	1T15	Var %
Utilidad Neta	49.4	30.9	60.0%
(+) Gastos de adquisición y organización	7.8	19.8	-60.6%
(+) Depreciación y amortización	48.8	35.8	36.5%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	3.6	4.6	-21.5%
FFO	109.7	91.2	20.3%
(-) Capex de mantenimiento	12.4	0.8	1448.1%
FFO Ajustado	97.3	90.4	7.6%
FFO por CBFi	0.2492	0.2087	19.4%
FFO Ajustado por CBFi	0.2211	0.3500	-36.8%

Distribución a Tenedores

El 20 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 1T16 por un total de Ps. 97.3 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2211 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 enero y 31 de marzo de 2015. La distribución será pagada a más tardar el 31 de mayo de 2016.

Distribución a Tenedores		
	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-
Reembolso de Capital	0.2211	97.3
Total	0.2211	97.3

* El monto por distribución por CBFi se calculó basado en el monto total de la distribución entre 440,019,542 CBFis en circulación, excluyendo los 50,000,000 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. 12.4 millones y el saldo de dicha reserva al 31 de marzo de 2015 fue de Ps. 14.6 millones.

Distribución a Tenedores	1T16	1T15
Utilidad Neta	49.4	30.9
+ Cargos no monetarios	52.4	40.4
+ Gastos de Adquisición y Organización	7.8	19.8
- Reserva de Capex	12.4	12.7
Distribución a Tenedores	97.3	78.4
No. De CBFis en Circulación	440,019,542	437,019,542
Distribución por CBFi	0.2211	0.1794
Precio de cierre del trimestre	13.45	15.72
Dividend Yield	6.6%	4.6%



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

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

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 marzo de 2016 dicha reserva sumaba Ps. 14.6 millones contra Ps. 6.3 millones al 31 de diciembre de 2015. El monto erogado en gastos de capital fue de Ps. 4.1 millones durante el 1T16.

Balance General

Al 31 de marzo de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 695.8 millones de efectivo y Ps. 387.9 millones de IVA por recuperar, el cual sigue en proceso para su devolución con el sistema de administración tributaria de grandes contribuyentes. La cuenta de clientes registra Ps. 182.6 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 34.1 millones y los pagos anticipados por Ps. 37.1 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 y de cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 136.2 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como los contratistas de las remodelaciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 100.0 millones al 31 de marzo de 2016, los cuales se registran contablemente en Ps. 70.2 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación de la línea de crédito, que se amortizarán a lo largo de su vigencia. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 13.8 millones, los cuales son provisiones de intereses de la Emisión de Deuda y del crédito con Bancos, así como cupones de derivados y comisiones devengados pendientes de pagar.

Al crédito bancario se le aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 31 de marzo de 2016 se presentan como sigue:



Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario		
Al 31 de marzo de 2016		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	2.7%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	20.3
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	324.3%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	20.3
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	78.4%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	21.6%

- 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 de Deuda Financiera Total entre el Valor de los Activos
- 6) Saldo Insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor Total de los Activos.

El 2 de octubre de 2015, Fibra Inn realizó la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) con clave de pizarra “FINN15”. Esta emisión fue por un monto total de Ps. 1’875,350,000 al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIEE₂₈ + 110 puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento. Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Al 31 de marzo de 2016 el saldo de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 1,875.4 millones. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,200.0 millones y se están negociando diversas modificaciones a sus condiciones actuales para continuar su utilización hasta llevar a cabo una nueva emisión pública. La Compañía aún tiene posibilidad de tomar deuda total (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 2,400.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% “loan-to-value” establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

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

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 31 de marzo de 2016		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	21.6%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	6.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	291%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.1%

Fibra Inn presenta 21.6% de endeudamiento al 31 de marzo 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 marzo de 2016 fue de 6.5 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 marzo de 2016
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	100.0
Deuda Bursátil	1,875.4
Activos Totales	9,161.8
Índice de Endeudamiento	21.6%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	693.8
Iva por Recuperar	387.9
Utilidad Operativa	507.3
Líneas de Crédito	2,200.0
Sub-Total Numerador	3,788.9
Amortización de Intereses	183.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	82.5
Gastos de Desarrollo	320.8
Sub-Total Denominador	586.3
Índice Cobertura de Servicio Deuda	6.5

Composición del Capital de Fibra Inn

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

Eventos Relevantes del 1T16

- Desarrollo de JW Marriott en Monterrey:** Se anunció el desarrollo de esta primera propiedad bajo el esquema de “incubadora de hoteles”, la cual contará con 250 habitaciones. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del joint-venture en el desarrollo de este hotel será aproximadamente de Ps. 1,030.1 millones y se irá erogando conforme al avance de obra; de este monto, un estimado de Ps. 222.2 millones serán destinados a la inversión del espacio condominal dentro del proyecto que contempla la superficie de ubicación y las áreas comunes. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. 55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compra venta. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el tercer trimestre del 2019. El cap rate proyectado para 2020-2021 es de 11.45%.
- Incremento en el número de CBFIs en Circulación:** Se anunció el incremento en circulación de los 3 millones de CBFIs para dar cumplimiento a la compensación para el actual Director General, acordada al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representa una dilución del 0.69%.
- Estimaciones Financieras:** Se informó sobre las estimaciones financieras anuales de 2016.



- d. **Firma del Acuerdo Vinculante para la Adquisición del hotel Casa Grande Ciudad Juárez:** El precio acordado fue de hasta Ps. 115.0 millones más impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. Se tiene planeada una ampliación de 50 cuartos adicionales para lo cual se destinarán Ps. 57.2 millones y una inversión de Ps. 110.4 millones para la conversión a una marca internacional. El cap rate proyectado al 2018 es de aproximadamente 10.71%. El hotel operará 145 habitaciones en el segmento de servicios completos y el Gestor Hotelero Fibra Inn se encargará de la operación hotelera.
- e. **Convocatoria a la Asamblea General Anual Ordinaria:** Se llevará a cabo el 29 de abril de 2016. Los detalles y la información al respecto pueden consultarse en la página de internet.

Propiedades en Acuerdo Vinculante para su Adquisición 1T16					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
15 mar 16	Casa Grande	Cd. Juárez	Servicio Completo	115.0	195

Portafolio de Hoteles al 1T16

Cifras Relevantes	1T16	1T15	Var Ps.	% Var
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	40	31	9	29.0%
Desarrollos	-	2	-	-
Terrenos	1	1	-	-
Hoteles en acuerdo de compra	2	-	2	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	43	34	9	26.5%
Presencia (estados)	15	14	1	-
Cuartos en operación	6,509	5,073	1,436	28.3%
Cuartos en desarrollo	-	360	-	-
Cuartos en ampliación	221	105	116	-
Cuartos de hoteles en acuerdo	297	-	297	-
Total de cuartos	7,027	5,538	1,489	26.9%



	Marca	Ciudad	Estado	Número de Cuartos	Adición de Cuartos	Operador
Hoteles de Servicio Limitado						
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn - México Plaza
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn - México Plaza
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	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
				1,500		
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	280		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Op. Comercios Vallarta
10	Holiday Inn Express	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	Arriva Express	Guadalajara	Jalisco	166	15	Fibra Inn
15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
16	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
17	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
18	Courtyard by Marriott ^(*)	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
				3,220	71	
Hoteles de Servicio Completo						
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op. Comercios Vallarta
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	50	Fibra Inn
				1,969	150	
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			

<u>6,806</u>	<u>221</u>
<u>7,027</u>	

Portafolio total al 31 de marzo de 2016

(*) Propiedades en Negociación con la Firma de un Acuerdo Vinculante



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. 21.1 millones en el 1T16, los cuales fueron 15.2% mayores que en el 1T15. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 19.9 millones, Ps. 1.2 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 Enero al 31 de Marzo de 2016
 (cifras en millones de pesos)

	Millones de Pesos				
	1T16		1T15		
Ingresos	67.4	100.0%	58.2	100.0%	
Costo de Ventas	41.5	61.6%	33.8	58.1%	
Utilidad Bruta	25.9	38.4%	24.4	41.9%	
Gastos de Operación	3.1	4.6%	2.9	5.0%	
NOI	22.8	33.8%	21.5	36.9%	
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	19.9	29.5%	16.4	28.2%	
Otros Gastos Indirectos	2.5	3.7%	2.2	3.8%	
EBITDA	0.4	0.6%	2.9	5.0%	
Más: Otros Gastos no Operativos	-	2.0	-3.0%	0.3	0.5%
EBITDA Ajustado	2.4	3.6%	3.2	5.5%	

Indicadores Operativos Hoteleros

Venta Total Trimestral

	Venta Total Trimestral		
	1T16	1T15	Variación
Número de hoteles	40	31	
Ingresos por hospedaje	391.7	276.0	41.9%
Ocupación	57.1%	56.6%	0.5 pp
Tarifa	1,173.2	1,073.9	9.2%
RevPar	669.4	607.9	10.1%

Venta 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 de Ventas Mismas Tiendas para el 1T16 abarca 38 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 1T16 como el 1T15.
- 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 cuatro hoteles en total. Esto es, dos hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos. Adicionalmente dos: el Courtyard by Marriott Chihuahua y el Casa Grande Ciudad Juárez, que están en negociación por acuerdos vinculantes previos a su escrituración.

Mismas Tiendas Trimestral			
(38 Hoteles)	1T16	1T15	Variación
Ingresos por hospedaje	377.7	318.5	18.6%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.9%	56.3%	3.7 pp
Ocupación	58.3%	56.3%	2.1 pp
Tarifa	1,172.5	1,053.0	11.3%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	702.7	592.6	18.6%
RevPAR	683.9	592.6	15.4%

Por Marca							
Marca	1T16			1T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Holiday Inn	67.3%	1,220.3	820.9	60.5%	1,097.9	664.2	23.6%
Holiday Inn Express	64.2%	1,225.0	786.1	59.8%	1,088.7	651.1	20.7%
Hampton Inn by Hilton	55.5%	1,139.2	631.9	58.9%	1,094.6	644.3	-1.9%
Wyndham Garden	43.7%	935.4	408.3	44.0%	897.8	395.2	3.3%
Marriott	59.3%	1,657.5	983.1	55.0%	1,395.8	768.1	28.0%
Camino Real	48.3%	1,523.8	736.2	37.0%	1,359.1	502.5	46.5%
Aloft	53.8%	1,427.2	767.8	57.2%	1,281.0	733.2	4.7%
Microtel Inn & Suites by Wyndham	56.7%	816.9	463.4	53.1%	745.0	395.5	17.2%
Crowne Plaza	55.9%	1,924.1	1,076.5	68.8%	1,515.9	1,042.8	3.2%
Hotel Casa Grande	53.6%	870.7	466.8	50.6%	832.9	421.1	10.9%
Arriva Express	47.7%	882.1	420.4	46.9%	618.2	289.9	45.0%
Staybridge Suites	74.4%	1,345.9	1,000.8	70.9%	990.8	702.6	42.4%
City Express	67.4%	747.0	503.4	59.7%	680.9	406.2	23.9%
TOTAL	58.3%	1,172.5	683.9	56.3%	1,053.0	592.6	15.4%



Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	1T16		1T15	
				Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
Servicio Limitado	51.8%	853.1	441.9	49.4%	803.0	397.0	11.3%
Servicio Selecto	59.2%	1,185.7	701.7	58.5%	1,078.2	631.0	11.2%
Servicio Completo	61.2%	1,358.3	831.6	57.1%	1,192.0	681.0	22.1%
Estancia Prolongada	74.4%	1,345.9	1,000.8	70.9%	990.8	702.6	42.4%
TOTAL	58.3%	1,172.5	683.9	56.3%	1,053.0	592.6	15.4%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	1T16		1T15	
				Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
Norte	65.4%	1,038.8	679.4	61.9%	924.7	572.3	18.7%
Noreste	60.1%	1,309.2	786.8	66.1%	1,166.4	771.0	2.1%
Noroeste	42.9%	881.0	378.3	38.9%	836.9	325.5	16.2%
Centro y Sur	57.2%	1,147.4	655.9	51.2%	1,045.8	535.2	22.6%
Oeste	55.4%	1,225.9	679.3	50.8%	1,038.9	528.1	28.6%
TOTAL	58.3%	1,172.5	683.9	56.3%	1,053.0	592.6	15.4%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua, Sonora

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	8	1,006	15%	17%
Noreste	10	1,868	29%	34%
Noroeste	2	309	5%	2%
Centro y Sur	14	2,426	37%	34%
Oeste	6	900	14%	14%
TOTAL	40	6,509	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,500	23%	9%
Servicio Selecto	17	3,068	47%	49%
Servicio Completo	11	1,824	28%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	40	6,509	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	38	6,204	95%	93%
Camino Real	1	155	2%	2%
Grupo Presidente	1	150	2%	4%
TOTAL	40	6,509	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..



Reporte Trimestral 1T16 **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 - No Auditados

Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de 2016 y 2015 y el acumulado del año al 31 de Marzo de 2016 y 2015
(Miles de pesos)

Ingresos por:	1T16	%	1T15	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	391,774	94.9	275,999	93.8	115,775	41.9
Arrendamiento de inmuebles	21,075	5.1	18,297	6.2	2,778	15.2
Total de ingresos	412,849	100.0	294,296	100.0	118,553	40.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	96,961	23.5	71,098	24.2	25,863	36.4
Administración	65,461	15.9	45,144	15.3	20,318	45.0
Mantenimiento	16,876	4.1	14,161	4.8	2,715	19.2
Energéticos	21,040	5.1	17,703	6.0	3,337	18.8
Regalías	25,146	6.1	18,180	6.2	6,966	38.3
Publicidad y promoción	24,840	6.0	14,563	4.9	10,278	70.6
Prediales	2,856	0.7	2,212	0.8	644	29.1
Seguros	1,713	0.4	891	0.3	822	92.3
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	254,893	61.7	183,952	62.5	70,941	38.6
NOI	157,956	38.3	110,344	37.5	47,612	43.1
Otros costos y gastos:						
Honorarios de Asesor	13,308	3.2	11,912	4.0	1,396	11.7
Gastos corporativos de administración	8,533	2.1	7,447	2.5	1,085	14.6
Gastos de adquisición y organización ¹	7,819	1.9	19,826	6.7	-12,007	-60.6
Otros	-137	0.0	0	-	-137	-
Total de gastos indirectos	29,523	7.2	39,185	13.3	-9,662	-24.7
EBITDA	128,433	31.1	71,159	24.2	57,274	80.5
Más: Gastos de adquisición y organización ¹	7,819	1.9	19,826	6.7	-12,007	-60.6
EBITDA Ajustado	136,252	33.0	90,985	30.9	45,267	49.8
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	3,630	0.9	4,625	1.6	-995	-21.5
Depreciación y amortización ²	48,807	11.8	35,761	12.2	13,045	36.5
EBIT (Utilidad de Operación)	75,996	18.4	30,773	10.5	45,223	147.0
Ingresos por intereses	5,454	1.3	4,725	1.6	729	15.4
Gastos por intereses	31,524	7.6	4,409	1.5	27,115	615.0
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	517	0.1	206	0.1	311	151.4
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-
Utilidad neta	49,409	12.0	30,883	10.5	18,527	60.0
FFO ³	109,665	26.6	91,095	31.0	18,570	20.4

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



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



Reporte Trimestral 1T16



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 el 31 de Marzo de 2016 y 2015 y el acumulado del año al 31 de Marzo de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresos por:	1T16	%	1T15	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	391,774	94.9	275,999	93.8	115,775	41.9
Arrendamiento de inmuebles	21,075	5.1	18,297	6.2	2,778	15.2
Total de ingresos	412,849	100.0	294,296	100.0	118,553	40.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	96,961	23.5	71,098	24.2	25,863	36.4
Administración	65,461	15.9	45,144	15.3	20,318	45.0
Mantenimiento	16,876	4.1	14,161	4.8	2,715	19.2
Energéticos	21,040	5.1	17,703	6.0	3,337	18.8
Regalías	25,146	6.1	18,180	6.2	6,966	38.3
Publicidad y promoción	24,840	6.0	14,563	4.9	10,278	70.6
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	250,324	60.6	180,849	61.5	69,475	38.4
Margen bruto	162,525	39.4	113,447	38.5	49,078	43.3
Otros costos y gastos:						
Prediales	2,856	0.7	2,212	0.8	644	29.1
Seguros	1,713	0.4	891	0.3	822	92.3
Honorarios de asesor	13,308	3.2	11,912	4.0	1,396	11.7
Gastos corporativos de administración	8,533	2.1	7,447	2.5	1,085	14.6
Gastos de adquisición y organización ¹	7,819	1.9	19,826	6.7	-12,007	-60.6
Otros	-137	0.0	0	0.0	-137	
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	3,630	0.9	4,625	1.6	-995	-21.5
Depreciación y amortización ²	48,807	11.8	35,761	12.2	13,045	36.5
Total de otros costos y gastos	86,529	21.0	82,674	28.1	3,856	4.7
Utilidad de Operación	75,996	18.4	30,773	10.5	45,223	147.0
Ingresos por intereses	5,454	1.3	4,725	1.6	729	15.4
Gastos por intereses	31,524	7.6	4,409	1.5	27,115	615.0
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	517	0.1	206	0.1	311	151.4
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0	
Utilidad neta	49,409	12.0	30,883	10.5	18,527	60.0

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



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 Marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015
(Miles de pesos)

	31 de Marzo de 2016	%	31 de diciembre de 2015	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	695,766	7.6	796,751	8.7
Clientes	182,585	2.0	139,630	1.5
Otras cuentas por cobrar	34,139	0.4	24,413	0.3
Pagos anticipados	37,065	0.4	30,692	0.3
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	70,227	0.8	97,253	1.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	387,867	4.2	406,067	4.4
Impuestos por recuperar y otros	9,094	0.1	8,086	0.1
Total del activo circulante	1,416,743	15.5	1,502,892	16.4
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	7,680,956	83.8	7,623,364	83.0
Activo intangible y otros activos	39,110	0.4	37,049	0.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24,948	0.3	24,968	0.3
Total del activo no circulante	7,745,014	84.5	7,685,381	83.6
Total de activo	9,161,757	100	9,188,273	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	136,216	6.3	131,707	6.1
Acreedores diversos	1,657	0.1	10,190	0.5
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000	0.5	10,000	0.5
Cuentas por pagar a partes relacionadas	38,635	1.8	45,209	2.1
Pasivo de obligaciones bancarias	13,816	0.6	8,662	0.4
Anticipos de clientes	2,145	0.1	1,132	0.1
Impuestos por pagar	33,761	1.6	18,473	0.9
Total del pasivo circulante	236,230	10.9	225,373	10.5
Pasivo no circulante:				
Instrumentos financieros derivados	6,464	0.3	5,257	0.2
Obligaciones bancarias	70,198	3.2	69,397	3.2
Emisión de deuda	1,848,984	85.5	1,847,852	86.0
Impuesto diferido	136	0.0	136	0.0
Beneficios a los empleados	252	0.0	252	0.0
Total del pasivo no circulante	1,926,034	89.1	1,922,894	89.5
Total de pasivo	2,162,264	100	2,148,267	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,634,348	94.8	6,671,290	94.8
Otras partidas de utilidad integral	-6,271	0.1	-5,161	0.1
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	51,870	0.7
Resultados acumulados	322,007	4.6	164,729	2.3
Resultado del ejercicio	49,409	0.7	157,278	2.2
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,999,493	100.0	7,040,006	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,161,757		9,188,273	



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



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 de 2015 y del 1 de enero al 31 de Marzo de 2016
(Miles de pesos)

	Patrimonio emitido	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
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
Reembolsos a tenedores de certificados	-92,442				-92,442
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	55,500	-51,870			3,630
Utilidad integral			-1,110	49,409	48,299
Al 31 de Marzo de 2016	6,634,348	0	-6,271	371,416	6,999,493



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 2016 y 2015
(Miles de pesos)

	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos consolidada	49,409	30,883
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	48,807	35,761
Intereses de deuda	31,524	4,409
Intereses ganados	-5,454	-4,725
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,630	4,625
	127,916	70,953
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-53,689	-14,095
Incremento en partes relacionadas	20,471	-22,063
Incremento en pagos anticipados	-6,373	-10,268
Disminución / Incremento en impuestos por recuperar	18,200	-6,188
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	-3,012	11,708
Incremento en impuestos por pagar	15,288	2,898
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	118,802	32,945
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-106,398	-273,170
Adquisición de activos intangibles	-2,061	-2,756
Intereses ganados	5,454	4,725
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-103,005	-271,201
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Comisiones bancarias e intereses relacionados al préstamo	-25,472	-3,218
Distribuciones a tenedores de certificados	-92,442	-74,615
Emisión de deuda	1,132	0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-116,782	-77,833
Flujo neto de efectivo del periodo	-100,985	-316,089
Efectivo al inicio del periodo	796,751	1,106,691
Efectivo al final del periodo	695,766	790,602