

Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2017

Monterrey, México, 26 de abril de 2017 - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México administrado internamente y especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del primer trimestre para el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 (“1T17”). 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 1T17:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con **42 hoteles en operación**: con 7,115 cuartos, de los cuales 222 están en proyecto de construcción y 180 están en remodelación. Fibra Inn tiene inversión en 2 propiedades bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles que añadirán 430 cuartos.
- **Ingresos**: Ps. 480.4 millones, de los cuales 95.4% son por hospedaje y 4.6% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 16.4% comparado con el 1T16.
- **NOI**¹: Ps. 174.4 millones; un crecimiento de 10.4% comparado con los Ps. 158.0 millones del 1T16; el margen NOI fue 36.3%.
- **EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 152.0 millones, un incremento de 11.5% comparado con los Ps. 136.3 millones del 1T16.
- **Utilidad Neta**: Ps. 43.1 millones, 9.0% de margen neto.
- **FFO**³: Ps. 109.9 millones, 22.9% de margen FFO.
- **Distribución a tenedores**⁴: Ps. 110.0 millones; un crecimiento de 13.1% vs. Ps. 97.3 millones del 1T16. La distribución por CBFÍ es Ps. 0.25 que representa un 9.2% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre, el más alto reportado en la historia de la Compañía.

Ventas Mismas Tiendas de 41 hoteles comparables:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 445.8 millones; crecimiento de 12.5% vs. Ps. 396.4 millones del 1T16.
- Ocupación: 60.8%, un incremento de 3.2 pp mayor que el 1T16. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación fue de 61.4%.
- Tarifa diaria promedio: Ps. 1,242.4; con un incremento de 6.6%; que es la tarifa promedio más alta registrada en la historia de Fibra Inn.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Récord de Ps. 755.0, un crecimiento de 12.6%. Excluyendo la adición de cuartos, se presenta un incremento de Ps. 13.7%.

Ventas Totales de los 42 hoteles en operación:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 458.2 millones; crecimiento de 17.0% vs. Ps. 391.7 millones del 1T16.
- Ocupación: 59.9%; un incremento de 2.8 puntos porcentuales ("pp") mayor que el 57.1% del 1T16.
- Tarifa diaria promedio: Ps. 1,254.7; un crecimiento de 6.9%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 752.0, un incremento de 12.3% vs. Ps. 669.4 del 1T16.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: *"A partir de este año es que Fibra Inn se convierte en una Fibra internalizada. Sin duda los beneficios son muchos, tanto por las eficiencias que se irán reflejando año con año en los gastos generales y de administración, como por lo que respecta a mejoras en gobierno corporativo que nos posicionan entre las mejores Fibras del mercado.*

Por otro lado, es importante mencionar que ya hemos iniciado el proceso para la venta estratégica y posterior sustitución ("flipping") de alguno de nuestros hoteles y esperamos, durante este año, tener resultados favorables que se traducirán en beneficios adicionales a nuestros inversionistas. Para el 2017 hemos decidido pagar un dividendo objetivo base trimestral de Ps. 0.25 por CBFi, además de éste se sumarían distribuciones estimadas adicionales en función del logro de objetivos estratégicos. Es por ello que este trimestre alcanzamos 9.2% de dividend yield, el más alto en la historia de la Fibra. Adicionalmente, a partir de este trimestre, los pasivos están cubiertos al 66% con los swaps de tasa de interés contratados."

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

² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.

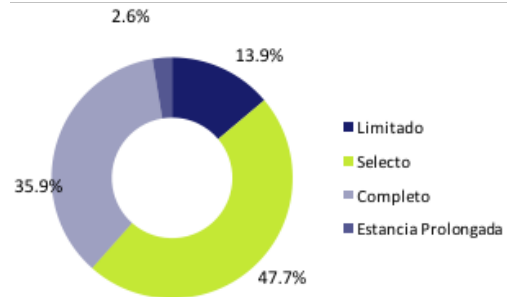
³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

⁴ Cálculo en base a 440,019,542 CBFis en circulación al 31 de marzo de 2017 y el rendimiento en base a Ps. 11.05 por CBFi.

Resultados del Primer Trimestre de 2017

La mezcla de ventas al cierre del 1T17 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada. El hotel AC Hotels by Marriott está en remodelación y por tanto no contribuyó a los ingresos durante este 1T17.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T17	%	1T16	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	66.6	13.9%	58.5	14.2%
Servicio Selecto	229.0	47.7%	183.6	44.5%
Servicio Completo	172.3	35.9%	160.0	38.7%
Estancia Prolongada	12.5	2.6%	10.8	2.6%
Total	480.4	100.0%	412.8	100.0%



Cifras Relevantes	1T17	1T16	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)				
Ingresos por hospedaje	458.2	391.8	66.4	17.0%
Ingresos por arrendamiento	22.2	21.1	1.1	5.3%
Ingresos de la Fibra	480.4	412.8	67.6	16.4%
NOI	174.4	158.0	16.4	10.4%
Margen NOI	36.3%	38.3%		-2 p.p
EBITDA Ajustado	152.0	136.3	15.7	11.6%
Margen EBITDA Ajustado	31.6%	33.0%		-1.4 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	22,642.6	20,932.9	1,709.8	8.2%
FFO	109.9	109.7	0.2	0.2%
Margen FFO	22.9%	26.6%		-3.6p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFI al Cierre	11.05	13.45	- 2.4	-17.8%
Distribución	110.0	97.3	12.7	13.1%
Distribución por CBFI	0.2500	0.2211	0.0	13.1%
CBFIs en circulación	440.0	440.0	-	0.0%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	9.2%	6.6%		2.6 p.p
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	42	40	2	5.0%
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	1	1	-	-
Hoteles en acuerdo de compra	-	2	- 2	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	43	43	-	0.0%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	100%		-
Presencia (estados)	15	15	-	-
Cuartos en operación	6,713	6,509	204	3.1%
Cuartos en construcción	222	221	1	-
Cuartos en remodelación	180		180	-
Cuartos de hoteles en acuerdo	-	297	- 297	-
Total de cuartos	7,115	7,027	88	1.3%

Los ingresos totales en el 1T17 fueron de Ps. 480.4 millones y mostraron un crecimiento del 16.4% comparado con el 1T16. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 458.2 millones o 95.4% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio en operación, que equivalen a un crecimiento de 17.0% vs. el 1T16. Este crecimiento proviene de: (i) 12.5% por ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado exitoso de los esfuerzos en el equipo de comercialización y ventas, tanto en el proceso de estabilización progresiva de los hoteles que se encuentran en esa etapa, como en la sustitución de los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de fin de año, por viajeros de placer; y (ii) 4.5% por un mayor inventario de cuartos.
- Ps. 22.2 millones o 4.6% derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que equivalen a un 5.4% de incremento.

Durante el 1T17, el total de gastos de operación fue Ps. 306.1 millones equivalente a 63.7% de los ingresos totales y presentan un incremento de 200 puntos base comparados con el 61.7% del 1T16, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 120 puntos base, que representaron el 24.7% de los ingresos totales, ya que se contrataron canales de venta *premium* para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales que incluyen desayuno y mayor participación de las agencias de viajes tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad de las vacaciones de fin de año por la baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales.
- Un incremento de 90 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.8% de los ingresos totales, debido a: (i) mayor gasto de nómina debido al pago de incentivos por el logro de metas de desempeño y a la revisión de salarios que se realiza anualmente; (ii) mayores comisiones por transacciones con tarjeta de crédito; y (iii) por la contratación de un mayor número de módulos en el ERP de SAP.
- Un incremento de 60 puntos base en los energéticos, que representaron el 5.7% de los ingresos totales, derivado del incremento en las tarifas de la energía eléctrica y del gas.
- Un incremento de 10 puntos base en las regalías, que representaron el 6.2% de los ingresos totales, derivado de la inclusión de tres hoteles al portafolio de la Fibra operando con marca internacional.
- Un decremento de 60 puntos base en publicidad y promoción, que representó el 5.4% de los gastos de operación totales, en virtud de que se han aprovechado las economías de escala utilizando los medios digitales.
- Un decremento de 10 puntos base en seguros, derivado de la contratación de éstos con economías de escala.

- Un decremento de 10 puntos base en mantenimiento, ya que se implementó un control de gastos más estricto y se mejoró la planificación de mantenimientos preventivos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 1T17 alcanzó Ps. 174.4 millones, el cual representa un incremento de 10.4% comparado con los Ps. 158.0 millones del 1T16. El margen NOI fue de 36.3%, lo que representa un decremento de 200 puntos base comparado con el 38.3% alcanzado durante el 1T16.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 24.8 millones para el 1T17 que representaron un decremento de 15.9% vs. los Ps. 29.5 millones del 1T16. Como porcentaje de los ingresos, éstos gastos fueron equivalentes al 5.2% de los ingresos totales y presentaron una disminución de 200 puntos base vs los registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 320 puntos base en los honorarios del asesor, que corresponden a la eliminación de la comisión del asesor de 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.
- Un decremento de 140 puntos base en los gastos de adquisición y organización, que representaron 0.5% de los ingresos totales, debido a que no se llevaron a cabo adquisiciones y solamente se hicieron gastos de asesoría legal.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un incremento de 280 puntos base en los gastos corporativos de administración que representan 4.9% de los ingresos totales por un mayor gasto derivado de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra.
- Un incremento de 70 puntos base en otros ingresos que corresponde a la actualización de saldos con la inflación en las devoluciones de IVA.
- Un incremento de 40 puntos base en CAPEX de mantenimiento en algunos hoteles que representan el 0.4% de los ingresos totales.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

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

Derivado de lo anterior, se registra un gasto neto por la adquisición y organización por Ps. 2.4 millones; correspondiente a asesoría legal, entre lo que destaca el proceso de internalización de los servicios del Asesor.

El EBITDA Ajustado de Ps. 152.0 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 11.5% comparado

con los Ps. 136.3 millones del 1T16. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.6%, el cual muestra un decremento de 1.4 pp comparado con el margen de 33.0% del 1T16.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 64.3 millones, que representa un incremento de Ps. 15.5 millones o 31.7% comparada con los Ps. 48.8 millones registrados en el 1T16. El cálculo de la depreciación del activo fijo – propiedades, mobiliario y equipo– se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 85.2 millones o 17.7% de margen, que representa un incremento de 12.2% o Ps. 9.2 millones más que el 1T16 cuando se registraron Ps. 76.0 millones.

Fibra Inn tuvo mayores ingresos financieros totalizando Ps. 11.3 millones, que representan Ps. 5.8 millones más comparado con los Ps. 5.4 millones del 1T16. Este incremento corresponde a un mayor flujo en caja durante este 1T17, ya que al cierre del 2015 se contaba con un monto mayor de los recursos de la emisión de deuda bursátil, respecto de los obtenidos en la reapertura realizada en octubre de 2016, así como el incremento en las tasas de interés en las inversiones realizadas.

Los gastos por intereses fueron Ps. 50.6 millones en este 1T17, comparados con los gastos de Ps. 31.5 millones del 1T16. Este incremento se debe al incremento en el monto de deuda emitido, que pasó de Ps. 1,875.4 millones a 2,875.4 millones en octubre 2016, mes en el que se realizó la reapertura de deuda por Ps. 1,000 millones, así como al incremento en 373 puntos base de la tasa de interés de referencia (TIIE), el cual fue mitigado parcialmente mediante la contratación de swaps de tasa de interés.

Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 2.8 millones, principalmente por el pago de facturas denominadas en dólares por los proyectos de inversión y remodelación de hoteles, así como regalías a un tipo de cambio menor al registrado al momento de la facturación. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 42.1 millones en el 1T17 comparado con el gasto de Ps. 26.6 millones en el 1T16.

La utilidad neta en el 1T17 fue de Ps. 43.1 millones o 9.0% de margen, que representa una disminución de Ps. 6.3 millones o 12.7% comparado con los Ps. 49.4 millones en el 1T16.

El FFO en el 1T17 fue de Ps. 109.9 millones, equivalente a 22.9% de margen y que representó un incremento del 0.2% comparada con los Ps. 109.7 millones del 1T16, cuando se registró un 26.6% de margen de FFO.

Distribución a Tenedores

El 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 1T17 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.25 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 2017. La distribución será pagada a más tardar el 31 de mayo de 2017.

Distribución a Tenedores				
	1T17		1T16	
	por CBFI*	Total	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2500	110.0	0.2211	97.3
Total	0.2500	110.0	0.2211	97.3

* Los montos de distribución por CBFI se calcularon en base a 440,019,542 CBFIs en circulación.

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.

El pasado 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó el procedimiento de distribución para que se aplique a partir del ejercicio 2017, la cual consiste en:

- una distribución objetivo base de Ps. 0.25 por CBFI para cada uno de los trimestres del 2017; más
- una distribución adicional en función de que se logren objetivos estratégicos relacionados con la Fábrica de Hoteles (ingresos por honorarios de los desarrollos), o derivado de la venta de un hotel que presente una utilidad respecto a su inversión original.

El objetivo de este procedimiento es conseguir la estabilidad en el pago de las distribuciones, conforme a la naturaleza del negocio inmobiliario de la Fibra, análogo a las rentas obtenidas en un portafolio de inmuebles.

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 fideicomitidos, 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.

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:

- 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.

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 2017 dicha reserva sumaba Ps. 15.6 millones contra Ps. 21.9 millones al 31 de diciembre de 2016. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 20.7 millones durante el 1T17, de los cuales Ps. 2.1 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de marzo de 2017 Fibra Inn tenía Ps. 791.8 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de marzo de 2017 es de Ps. 221.5 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 166.1 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 3.2 millones y los pagos anticipados por Ps. 34.8 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 107.9 millones, cuya disminución corresponde a la terminación de proyectos con proveedores y a la cancelación de provisiones de gasto no ejercidas y pedidos no facturados por parte de proveedores al finalizar el año.

Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 1.7 millones, las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda; y las de largo plazo por Ps. 2,847.3 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra está en proceso.

Al 31 de marzo de 2017 el saldo nominal de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 2,875.4 millones que equivalen a Ps. 2,847.3 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. El 23 de febrero de 2017, Fibra Inn contrató un swap de tasa por Ps. 900 millones con Citibanamex, mientras que el 21 de marzo de 2017 contrató swaps de tasa por Ps. 200 millones con BBVA Bancomer y Ps. 165 millones con Scotiabank. Con estos derivados la Compañía tiene cubierta su deuda pública en 66% con un costo ponderado al cierre del trimestre de 7.82%.

Al 31 de marzo del 2017, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda total (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,125 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 2017 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 31 de marzo de 2017		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.5%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual o mayor a 1.0	2.9
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	326%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.5% de endeudamiento al 31 de marzo de 2017. 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 2017 fue de 2.9 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Indíces de Deuda (millones de pesos)	Al 31 de marzo de 2017
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	9,745.3
Índice de Endeudamiento	29.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	791.8
Iva por Recuperar	221.5
Utilidad Operativa	647.1
Líneas de Crédito	177.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,837.5</i>
Amortización de Intereses	340.7
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	98.3
Gastos de Desarrollo	190.5
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>629.6</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.9 veces

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 31 de marzo de 2017		
	CBFI*	%
Fidelcomiso de Control	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%

Eventos Relevantes del 1T17

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

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

b. Contratación de Swaps de Tasas de Interés

El 23 de febrero de 2017, Fibra Inn contrató un swap de tasas por Ps. 900 millones con Citibanamex. Asimismo, el 21 de marzo de 2017 contrató otros dos swaps de tasa; uno por Ps. 200 millones con BBVA Bancomer y otro por Ps. 165 millones con Scotiabank. Con estos derivados la Compañía tiene cubierta su deuda pública en 66% con un costo ponderado al cierre del trimestre de 7.82%.

c. Estimaciones Financieras

Se informó sobre las estimaciones financieras anuales de 2017.

Portafolio de Hoteles al 1T17

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición	Operador
Hoteles de Servicio Limitado						
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	158		Fibra Inn
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
9	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
				1,424		
Hoteles de Servicio Selecto						
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
13	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56	Fibra Inn
14	AC Hotels by Marriott *	Guadalajara	Jalisco	-	180**	Fibra Inn
15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
16	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
17	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
18	Courtyard by Marriott (*)	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
19	Best Western	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				3,203	56	
Hoteles de Servicio Completo						
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Fibra Inn
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203		Fibra Inn
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	100	Fibra Inn
12	Casa Grande	Cd. Juárez	Chihuahua	145	66	Fibra Inn
				1,969	166	
Hoteles de Servicio Estanda Prolongada						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117		
Terreno						
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			
				6,713	402	
				7,115		

Portafolio total al 31 de marzo de 2017

(*) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca

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

Información de la Arrendataria

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

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 22.2 millones en el 1T17, los cuales fueron 5.4% mayores que en el 1T16. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 22.2 millones, Ps. 1.4 millones más que la renta pagada por Operadora México, debido a que Fibra Inn tiene algunos locales rentados a terceros.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV Estado de Resultados- Combinado con Fideicomiso F/1765 (millones de pesos)				
	1T17		1T16	
Ingresos	80.0	100.0%	69.4	100.0%
Costo de Ventas	46.5	58.2%	41.5	59.7%
Utilidad Bruta	33.5	41.8%	27.9	40.3%
Gastos de Operación	3.9	4.9%	3.1	4.5%
NOI	29.6	36.9%	24.8	35.8%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	20.8	26.0%	19.9	28.6%
Otros Gastos Indirectos	2.9	3.7%	2.5	3.7%
EBITDA	5.8	7.3%	2.4	3.5%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	5.8	7.3%	2.4	3.5%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	1T17	1T16	Variación
Número de hoteles	42	40	
Ingresos por hospedaje	458.2	391.7	17.0%
Ocupación	59.9%	57.1%	2.8 pp
Tarifa	1,254.7	1,173.2	6.9%
RevPar	752.0	669.4	12.3%

Nota: El 1T17 no incluye el Arriva Express, el cual se encuentra temporalmente cerrado para su conversión a la marca AC Hotels by Marriott

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	1T17	1T16	Variación
Ingresos por hospedaje	445.8	396.4	12.5%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	61.4%	57.6%	3.8 pp
Ocupación	60.8%	57.6%	3.2 pp
Tarifa	1,242.4	1,165.0	6.6%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	762.9	670.7	13.7%
RevPAR	755.0	670.7	12.6%

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador para el 1T17 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 1T17 como el 1T16.
- 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 2 hoteles en total. Esto son los hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott Chihuahua.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	1T17			1T16			
Servicio Limitado	57.1%	901.9	514.6	51.8%	853.1	441.9	16.4%
Servicio Selecto	60.6%	1,278.7	775.2	56.0%	1,207.4	676.1	14.7%
Servicio Completo	62.4%	1,397.9	872.8	63.4%	1,283.0	814.0	7.2%
Estancia Prolongada	81.6%	1,437.4	1,172.6	74.4%	1,345.9	1,000.8	17.2%
TOTAL	60.8%	1,242.4	755.0	57.6%	1,165.0	670.7	12.6%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	1T17			1T16			
Norte	63.6%	1,075.8	684.2	64.4%	1,006.2	647.7	5.6%
Noreste	62.6%	1,419.7	888.4	59.1%	1,284.5	759.4	17.0%
Noroeste	63.8%	708.6	452.1	37.9%	742.6	281.3	60.7%
Centro y Sur	55.8%	1,187.6	662.2	54.1%	1,144.5	619.6	6.9%
Oeste	66.7%	1,342.4	896.0	57.2%	1,290.7	737.8	21.4%
TOTAL	60.8%	1,242.4	755.0	57.6%	1,165.0	670.7	12.6%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

Noroeste: Sinaloa

Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Por Cadena Hotelera							
Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
1T17				1T16			
IHG Intercontinental Hotels Group	68.2%	1,342.9	915.9	65.9%	1,262.7	832.2	10.1%
Wyndham Hotel Group	56.3%	911.7	513.1	49.1%	878.2	431.4	19.0%
Hilton Worldwide	56.7%	1,210.6	685.9	55.5%	1,139.1	631.9	8.5%
Marriott International	51.6%	1,691.3	872.1	41.6%	1,597.1	664.3	31.3%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	68.2%	1,454.9	991.6	53.8%	1,427.2	767.8	29.1%
Marcas Locales	56.1%	992.4	556.7	60.6%	929.6	563.6	-1.2%
Best Western	46.1%	1,067.7	492.0	58.0%	869.6	504.8	-2.5%
TOTAL	60.8%	1,242.4	755.0	57.6%	1,165.0	670.7	12.6%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1,454	22%	20%
Noreste	11	1,953	29%	39%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,414	36%	28%
Oeste	5	734	11%	12%
TOTAL	42	6,713	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	11%
Servicio Selecto	18	3,203	48%	48%
Servicio Completo	12	1,969	29%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	42	6,713	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6,408	95%	96%
Camino Real	1	155	2%	1%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	42	6,713	100%	100%

Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(Miles de pesos)

	31 de marzo de 2017	%	31 de diciembre de 2016	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	791,845	8.1	849,077	8.7
Clientes	166,132	1.7	145,435	1.5
Otras cuentas por cobrar	3,184	0.0	1,698	0.0
Pagos anticipados	34,814	0.4	16,755	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,868	0.1	12,699	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	221,502	2.3	310,387	3.2
Impuestos por recuperar y otros	9,319	0.1	13,420	0.1
Total del activo circulante	1,240,664	12.7	1,349,471	13.8
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,280,127	85.0	8,210,548	83.9
Activos intangibles y otros activos	61,656	0.6	60,149	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas LP	36,845	0.4	36,845	0.4
Anticipos para compra de propiedades	107,603	1.1	104,274	1.1
Instrumentos financieros derivados	18,419	0.2	29,145	0.3
Total del activo no circulante	8,504,650	87.3	8,440,961	86.2
Total de activo	9,745,314	100	9,790,432	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	107,864	3.6	90,083	3.0
Acreedores diversos	8,752	0.3	1,061	0.0
Pasivo por adquisición de inmuebles	7,296	0.2	7,296	0.2
Cuentas por pagar a partes relacionadas	31,502	1.0	29,586	1.0
Pasivo por obligaciones de deuda	1,721	0.1	4,999	0.2
Anticipos de clientes	6,402	0.2	7,394	0.2
Impuestos por pagar	9,656	0.3	10,125	0.3
Total del pasivo circulante	173,193	5.7	150,544	5.0
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,847,302	94.3	2,836,654	94.9
Impuestos a la utilidad, diferidos	66	0.0	66	0.0
Beneficios a los empleados	297	0.0	295	0.0
Total del pasivo no circulante	2,847,665	94.3	2,837,015	95.0
Total de pasivo	3,020,858	100	2,987,559	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,216,245	92.4	6,327,290	93.0
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	18,730	0.3	29,241	0.4
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	0	-
Resultados acumulados	446,342	6.6	322,007	4.7
Resultado del ejercicio	43,139	0.6	124,335	1.8
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,724,456	100.0	6,802,873	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,745,314		9,790,432	

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados Consolidados Condensados de Resultados - No Auditados
Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 y el acumulado del año al 31 de marzo de 2017 y 2016
(Miles de pesos)

Ingresos por:	1T17	%	1T16	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2017	%	Acumulado 2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	458,239	95.4	391,774	94.9	66,465	17.0	458,239	95.4	391,774	94.9	66,465	17.0
Arrendamiento de inmuebles	22,209	4.6	21,075	5.1	1,134	5.4	22,209	4.6	21,075	5.1	1,134	5.4
Total de ingresos	480,448	100.0	412,849	100.0	67,599	16.4	480,448	100.0	412,849	100.0	67,599	16.4
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	118,756	24.7	96,961	23.5	21,796	22.5	118,756	24.7	96,961	23.5	21,795	22.5
Administración	80,653	16.8	65,461	15.9	15,192	23.2	80,653	16.8	65,461	15.9	15,192	23.2
Mantenimiento	18,990	4.0	16,876	4.1	2,114	12.5	18,990	4.0	16,876	4.1	2,114	12.5
Energéticos	27,342	5.7	21,040	5.1	6,302	30.0	27,342	5.7	21,040	5.1	6,302	30.0
Regalías	29,717	6.2	25,146	6.1	4,571	18.2	29,717	6.2	25,146	6.1	4,571	18.2
Publicidad y promoción	25,778	5.4	24,840	6.0	938	3.8	25,778	5.4	24,840	6.0	938	3.8
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	301,236	62.7	250,324	60.6	50,912	20.3	301,236	62.7	250,324	60.6	50,912	20.3
Margen bruto	179,212	37.3	162,525	39.4	16,687	10.3	179,212	37.3	162,525	39.4	16,687	10.3
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,348	0.7	2,856	0.7	492	17.2	3,348	0.7	2,856	0.7	492	17.2
Seguros	1,503	0.3	1,713	0.4	-210	-12.3	1,503	0.3	1,713	0.4	-210	-12.3
Honorarios de asesor	0	0.0	13,308	3.2	-13,308	-100.0	0	0.0	13,308	3.2	-13,308	-100.0
Gastos corporativos de administración	23,409	4.9	8,533	2.1	14,876	174.3	23,409	4.9	8,533	2.1	14,876	174.3
Gastos de adquisición y organización ¹	2,446	0.5	7,819	1.9	-5,373	-68.7	2,446	0.5	7,819	1.9	-5,373	-68.7
Otros	-3,138	-0.7	-137	0.0	-3,001	2,189.4	-3,138	-0.7	-137	0.0	-3,001	2,189.4
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	0	0.0	3,630	0.9	-3,630	-100.0	0	0.0	3,630	0.9	-3,630	-100.0
Gastos de mantenimiento	2,111	0.4	0	0.0	2,111		2,111	0.4	0	0.0	2,111	
Depreciación de activo fijo ²	64,299	13.4	48,807	11.8	15,492	31.7	64,299	13.4	48,807	11.8	15,492	31.7
Total de otros costos y gastos	93,978	19.6	86,529	21.0	7,449	8.6	93,978	19.6	86,529	21.0	7,449	8.6
Utilidad de Operación	85,234	17.7	75,996	18.4	9,238	12.2	85,234	17.7	75,996	18.4	9,238	12.2
Ingresos por intereses	11,251	2.3	5,454	1.3	5,797	106.3	11,251	2.3	5,454	1.3	5,797	106.3
Gastos por intereses	50,580	10.5	31,524	7.6	19,056	60.4	50,580	10.5	31,524	7.6	19,056	60.4
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,766	0.6	517	0.1	2,249	434.6	2,766	0.6	517	0.1	2,249	434.6
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
Utilidad neta	43,139	9.0	49,409	12.0	-6,269	-12.7	43,139	9.0	49,409	12.0	-6,269	-12.7

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados Consolidados Condensados - No Auditados
Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016 y el acumulado del año al 31 de marzo de 2017 y 2016
(Miles de pesos)

Ingresos por:	1T17	%	1T16	%	Var. Ps.	Var. %	2017	%	2016
Hospedaje	458,239	95.4	391,774	94.9	66,465	17.0	458,239	95.4	391,774
Arrendamiento de inmuebles	22,209	4.6	21,075	5.1	1,134	5.4	22,209	4.6	21,075
Total de ingresos	480,448	100.0	412,849	100.0	67,599	16.4	480,448	100.0	412,849
Costos y gastos por servicios hoteleros:									
Hospedaje	118,756	24.7	96,961	23.5	21,796	22.5	118,756	24.7	96,961
Administración	80,653	16.8	65,461	15.9	15,192	23.2	80,653	16.8	65,461
Mantenimiento	18,990	4.0	16,876	4.1	2,114	12.5	18,990	4.0	16,876
Energéticos	27,342	5.7	21,040	5.1	6,302	30.0	27,342	5.7	21,040
Regalías	29,717	6.2	25,146	6.1	4,571	18.2	29,717	6.2	25,146
Publicidad y promoción	25,778	5.4	24,840	6.0	938	3.8	25,778	5.4	24,840
Prediales	3,348	0.7	2,856	0.7	492	17.2	3,348	0.7	2,856
Seguros	1,503	0.3	1,713	0.4	-210	-12.3	1,503	0.3	1,713
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	306,087	63.7	254,893	61.7	51,194	20.1	306,087	63.7	254,893
NOI	174,361	36.3	157,956	38.3	16,405	10.4	174,361	36.3	157,956
Otros costos y gastos:									
Honorarios de Asesor	0	-	13,308	3.2	-13,308	-100.0	0	-	13,308
Gastos corporativos de administración	23,409	4.9	8,533	2.1	14,876	174.3	23,409	4.9	8,533
Gastos de adquisición y organización ¹	2,446	0.5	7,819	1.9	-5,373	-68.7	2,446	0.5	7,819
Gastos de mantenimiento	2,111	0.4	0	-	2,111		2,111	0.4	0
Otros	-3,138	-0.7	-137	-0.0	-3,001	2,189.4	-3,138	-0.7	-137
Total de gastos indirectos	24,828	5.2	29,523	7.2	-4,695	-15.9	24,828	5.2	29,522
EBITDA	149,533	31.1	128,433	31.1	21,100	16.4	149,533	31.1	128,434
Más: Gastos de adquisición y organización ¹	2,446	0.5	7,819	1.9	-5,373	-68.7	2,446	0.5	7,819
EBITDA Ajustado	151,979	31.6	136,252	33.0	15,727	11.5	151,979	31.6	136,253
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	0	-	3,630	0.9	-3,630	-100.0	0	-	3,630
Depreciación de activo fijo ²	64,299	13.4	48,807	11.8	15,492	31.7	64,299	13.4	48,807
EBIT (Utilidad de Operación)	85,234	17.7	75,996	18.4	9,238	12.2	85,234	17.7	75,996
Ingresos por intereses	11,251	2.3	5,454	1.3	5,797	106.3	11,251	2.3	5,454
Gastos por intereses	50,580	10.5	31,524	7.6	19,056	60.4	50,580	10.5	31,524
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,766	0.6	517	0.1	2,249	434.6	2,766	0.6	517
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0		0	-	0
Utilidad neta	43,139	9.0	49,409	12.0	-6,270	-12.7	43,139	9.0	49,409
FFO	109,884	22.9	109,665	26.6	219	0.2	109,884	22.9	109,665

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 marzo del 2017 y 2016
(Miles de pesos)

Miles de Pesos

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Al 31 de Diciembre de 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		3,630			3,630
Pago emitido por pagos basados en acciones	55,500	-55,500			0
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
Al 31 de Diciembre de 2016	6,327,290	0	29,241	446,342	6,802,873
Reembolsos a tenedores de certificados	-111,045				-111,045
Utilidad integral			-10,511	43,139	32,628
Al 31 de Marzo de 2017	6,216,245	0	18,730	489,481	6,724,456

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 2017 y 2016
(Miles de pesos)

	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	43,139	49,409
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	64,299	48,807
Intereses de deuda	50,580	31,524
Intereses ganados	-11,251	-5,454
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	3,630
	146,767	127,916
Clientes y otras cuentas por cobrar	-18,083	-53,689
Partes relacionadas	747	20,471
Pagos anticipados	-18,059	-6,373
Impuestos por recuperar	88,885	18,200
Proveedores y otras cuentas por pagar	24,480	-3,012
Impuestos por pagar	-467	15,288
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	224,270	118,801
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-137,206	-106,398
Adquisición de activos intangibles	-1,507	-2,061
Intereses ganados	11,251	5,454
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-127,462	-103,005
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Distribuciones a tenedores de certificados	-111,045	-92,442
Intereses relacionados a emisión de deuda	-42,995	1,133
Comisiones bancarias e intereses relacionados al préstamo bancario	0	-25,472
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-154,040	-116,781
Flujo neto de efectivo del periodo	-57,232	-100,985
Efectivo al inicio del periodo	849,077	796,751
Efectivo al final del periodo	791,845	695,766