

Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2017

Monterrey, México, 27 de julio 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 Segundo Trimestre para el periodo terminado el 30 de junio de 2017 ("2T17"). 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 2T17:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con **42 hoteles en operación** más uno en remodelación. El total representó 7,115 cuartos, de los cuales 180 estuvieron en remodelación por una conversión de marca y 222 en proyecto de construcción. Fibra Inn tiene inversión en 2 propiedades bajo el modelo externo de la Fábrica de Hoteles que añadirán 430 cuartos.
- Ingresos:** Ps. 493.7 millones, de los cuales 95.6% son por hospedaje y 4.4% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 11.8% comparado con el 2T16.
- NOI¹:** Ps. 179.3 millones; un crecimiento de 7.0% comparado con los Ps. 167.6 millones del 2T16; el margen NOI fue 36.3%.
- EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 153.2 millones, un incremento de 6.4% comparado con los Ps. 144.0 millones del 2T16.
- Utilidad Neta:** Ps. 26.5 millones, 5.4% de margen neto.
- FFO³:** Ps. 112.4 millones, 22.8% de margen FFO.
- Distribución a tenedores⁴:** Ps. 110.0 millones; un crecimiento de 10.8% vs. Ps. 99.3 millones del 2T16. La distribución por CBFi es Ps. 0.25 que representa un 8.3% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Ventas Mismas Tiendas de 41 hoteles comparables:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 459.0 millones; crecimiento de 9.6% vs. el 2T16.
- Ocupación: 64.4% y la tarifa diaria promedio: Ps. 1,194.6; ambos son los segundos más altos registrados en la historia de Fibra Inn. El primero con un incremento de 2.2 puntos porcentuales ("pp") y el segundo con un aumento de 5.7%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Récord de Ps. 768.9, un crecimiento de 9.4%.

Ventas Totales de los 42 hoteles en operación:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 472.2 millones; crecimiento de 12.7% vs. 2T16.
- Ocupación: 64.1%; un incremento de 2.5 pp vs. 2T16.
- Tarifa diaria promedio: Ps. 1,206.0; un crecimiento de 6.7%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 773.0, un incremento de 11.0% vs. el 2T16.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: *“Este trimestre nuestros indicadores operativos alcanzaron uno de los niveles más altos en cuanto a ocupación y tarifa; lo que resultó en el RevPar más alto en la historia de Fibra Inn. Nuestros resultados financieros se muestran estables.*

En términos de las propiedades, el AC Hotel en Guadalajara abrió sus puertas al público con un concepto innovador de lifestyle premium, respaldado por la marca y la plataforma global de Marriott International. Esta propiedad tiene una ubicación excepcional que permitirá sin duda, el reposicionamiento para agregar valor al portafolio.

Por otro lado, la distribución base de Ps. 0.25 por CBFI, nos permitió alcanzar este trimestre un 8.2% de dividend yield.”

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.

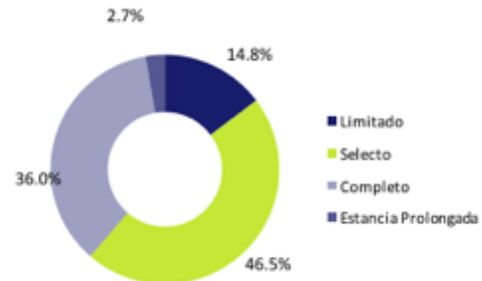
³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

⁴ Cálculo en base a 440,019,542 CBFI en circulación y el rendimiento en base a un precio de Ps. 12.16 por CBFI al 30 de junio de 2017.

Resultados del Segundo Trimestre de 2017

La mezcla de ventas al cierre del 2T17 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. El AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo estuvo en remodelación y por tanto no contribuyó a los ingresos durante este 2T17.

Ingresos Totales por Segmento				
	2T17	%	2T16	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.7	14.8%	63.2	14.3%
Servicio Selecto	219.8	46.5%	192.8	43.7%
Servicio Completo	169.9	36.0%	173.5	39.3%
Estancia Prolongada	12.8	2.7%	11.9	2.7%
Total	472.2	100.0%	441.4	100.0%



Cifras Relevantes	2T17	2T16	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)				
Ingresos por hospedaje	472.2	419.0	53.2	12.7%
Ingresos por arrendamiento	21.5	22.4	-0.9	-4.0%
Ingresos de la Fibra	493.7	441.4	52.3	11.8%
NOI	179.3	167.6	11.7	7.0%
Margen NOI	36.3%	38.0%		-1.7 p.p
EBITDA Ajustado	153.2	144.0	9.2	6.4%
Margen EBITDA Ajustado	31.0%	32.6%		-1.6 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	22,826.2	21,543.3	1,282.9	6.0%
FFO	112.4	109.5	2.9	2.7%
Margen FFO	22.8%	24.8%		-2 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	12.16	13.50	-1.3	-9.9%
Distribución	110.0	99.3	10.7	10.8%
Distribución por CBFi	0.2500	0.2256	0.0	10.8%
CBFi en circulación	440.0	440.0	-	0.0%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.2%	6.2%		2 p.p
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	42	41	1	2.4%
Hotel en remodelación *	1	-	1	-
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	1	1	-	-
Hoteles en acuerdo de compra	-	1	-1	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	44	43	1	2.3%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	100%		-
Presencia (estados)	15	15	-	-
Cuartos en operación	6,713	6,654	59	0.9%
Cuartos en construcción	222	221	1	-
Cuartos en remodelación	180	-	180	-
Cuartos de hoteles en acuerdo	-	152	-152	-
Total de cuartos	7,115	7,027	88	1.3%

Los ingresos totales en el 2T17 fueron de Ps. 493.7 millones y mostraron un crecimiento del 11.8% comparado con el 2T16. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 472.2 millones o 95.6% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio en operación, que equivalen a un crecimiento de 12.7% vs. el 2T16. Este crecimiento proviene de: (i) 9.6% 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 verano, por viajeros de placer; y (ii) 3.1% por un mayor inventario de cuartos.
- Ps. 21.5 millones o 4.4% 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 2T17, el total de gastos de operación fue Ps. 314.4 millones equivalente a 63.7% de los ingresos totales y presentan un incremento de 170 puntos base comparados con el 62.0% del 2T16, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 100 puntos base, que representaron el 24.5% de los ingresos totales, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con 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 del comienzo de las vacaciones de verano 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 los energéticos, que representaron el 6.3% de los ingresos totales, derivado de un incremento promedio del 40% en las tarifas de la energía eléctrica.
- Un incremento de 10 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.0% de los ingresos totales, debido a: (i) mayor gasto de nómina debido al pago de incentivos por el logro de metas de desempeño; (ii) mayores comisiones por transacciones con tarjeta de crédito; y (iii) por la programación de nuevos módulos en el ERP de SAP.
- Un decremento de 20 puntos base en mantenimiento ubicándose en 4.1% como porcentaje de los ingresos, ya que se implementó un control de gastos más estricto, sin descuidar las propiedades y se mejoró la planificación de mantenimientos preventivos.

- Una disminución de 10 puntos base en las regalías, que representaron el 6.2% de los ingresos totales.
- Un decremento de 10 puntos base en seguros.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2T17 alcanzó Ps. 179.3 millones, el cual representa un incremento de 7.0% comparado con los Ps. 167.6 millones del 2T16. El margen NOI fue de 36.3%, lo que representa un decremento de 170 puntos base comparado con el 38.0% alcanzado durante el 2T16.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 29.8 millones para el 2T17 que representaron un decremento de 5.9% vs. los Ps. 31.7 millones del 2T16. Como porcentaje de los ingresos, éstos gastos fueron equivalentes al 6.0% de los ingresos totales y presentaron una disminución de 120 puntos base vs los registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 360 puntos base en los honorarios del Asesor debido a la eliminación de la comisión del asesor derivado de la internalización de los servicios de asesoría a partir del 2017 y que hasta el 2016 era el 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un incremento de 230 puntos base en los gastos corporativos de administración que representan 4.7% 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 decremento de 110 puntos base en los gastos de adquisición y organización, que representaron 0.8% de los ingresos totales, debido a que no se llevaron a cabo adquisiciones y gastos derivados de la consultoría en la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos.
- Un decremento de 80 puntos base en otros gastos.
- Un incremento de 40 puntos base en CAPEX de mantenimiento en algunos hoteles que representan el 0.8% 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.

El EBITDA Ajustado de Ps. 153.2 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 6.4% comparado con los Ps. 144.0 millones del 2T16. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.0%,

el cual muestra un decremento de 1.6 pp comparado con el margen de 32.6% del 2T16.

Durante el período se registra una revisión de la estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 19.9 millones y una depreciación contable por Ps. 62.2 millones. 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. 67.3 millones o 13.6% de margen, que representa un decremento de 19.2% o Ps. 15.9 millones menos que el 2T16 cuando se registraron Ps. 83.3 millones.

Fibra Inn tuvo mayores ingresos financieros totalizando Ps. 13.8 millones, que representan Ps. 10.8 millones más comparado con los Ps. 3.0 millones del 2T16. Este incremento corresponde a un mayor saldo de efectivo y equivalentes de efectivo durante este 2T17 con relación al que se tenía al cierre del 2T16, así como un mejor rendimiento obtenido en las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión.

Los gastos por intereses fueron Ps. 52.9 millones en este 2T17, comparados con los gastos de Ps. 32.1 millones del 2T16. Este incremento se debe al incremento en el monto de la deuda con bancos más el monto anterior emitido, que pasó de Ps. 2,172.9 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. 1.7 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 40.8 millones en el 2T17 que se compara muy favorablemente con el gasto de Ps. 34.6 millones en el 2T16 considerando el mayor monto de la deuda y el significativo incremento de las tasas de interés ya mencionado.

La utilidad neta en el 2T17 fue de Ps. 26.5 millones o 5.4% de margen, que representa una disminución de Ps. 22.3 millones o 11.1% comparado con los Ps. 48.8 millones en el 2T16.

El FFO en el 2T17 fue de Ps. 112.4 millones, equivalente a 22.8% de margen y que representó un incremento del 2.7% comparado con los Ps. 109.5 millones del 2T16, y un 24.8% de margen de FFO.

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

Conciliación del FFO y AFFO	2T17	2T16	Var %
Utilidad Neta	26.5	48.8	-45.7%
(+) Gastos de adquisición y organización	3.7	8.1	-53.8%
(+) Cargos no Monetarios	82.1	52.6	56.2%
FFO	112.4	109.5	2.7%
(-) Capex de mantenimiento	11.1	4.8	
FFO Ajustado	101.3	104.8	-3.3%
FFO por CBFI	0.2555	0.2488	2.7%
FFO Ajustado por CBFI	0.2303	0.2380	-3.2%

Distribución a Tenedores

El 26 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T17 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 abril y 30 de junio de 2017. La distribución será pagada a más tardar el 31 de agosto de 2017.

Distribución a Tenedores				
	2T17		2T16	
	por CBFI*	Total	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2500	110.0	0.2256	99.3
Total	0.2500	110.0	0.2256	99.3

* 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 durante el ejercicio 2017, la cual consiste en:

- (i) una distribución objetivo base de Ps. 0.25 por CBFI para cada uno de los trimestres del 2017; más

- (ii) 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 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.

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:

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

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 30 de junio de 2017 dicha reserva sumaba Ps. 19.9 millones contra Ps. 15.6 millones al 31 de marzo de 2017. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 10.6 millones durante

el 2T17, de los cuales Ps. 3.7 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2017 Fibra Inn tenía Ps. 695.7 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de junio de 2017 es de Ps. 207.1 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 150.3 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 3.1 millones y los pagos anticipados por Ps. 32.4 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. 83.5 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.

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha se ha realizado la liberación de la garantía otorgada sobre 12 hoteles del portafolio de la Fibra y solamente cuatro continúan en el proceso para su liberación.

Se registran obligaciones bancarias de largo plazo por Ps. 2,855.4 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

Al 30 de junio de 2017 el saldo de la emisión de deuda "FINN15" es de Ps. 2,875.4 millones con vencimiento el 24 de septiembre de 2021 a una tasa nominal de TIIE 28 días más 110 puntos base (equivalente a 117 puntos base de tasa efectiva). Este saldo considera la reapertura de la deuda por Ps. 1,000 millones colocada en octubre de 2016 a TIIE 28 días más 130 puntos base, mediante descuento sobre el precio nominal.

Al cierre del segundo trimestre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.06%:

- (i) 66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
- (ii) 34% que está a tasa variable de 8.52%

Por tanto, el costo neto de la deuda es de 8.30% considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Al 30 de junio del 2017, la Compañía tiene la posibilidad de tomar deuda adicional (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 30 de junio de 2017 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 30 de junio de 2017		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.9%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual o mayor a 1.0	3.1
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	4.9
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	322%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.9% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2017 fue de 3.1 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.

Índices de Deuda (millones de pesos)	Al 30 de junio de 2017
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	9,630.1
Índice de Endeudamiento	29.9%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	695.7
Iva por Recuperar	207.1
Utilidad Operativa	647.1
Líneas de Crédito	177.0
Sub-Total Numerador	1,726.9
Amortización de Intereses	358.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	98.3
Gastos de Desarrollo	101.9
Sub-Total Denominador	558.2
Índice Cobertura de Servicio Deuda	3.1 veces

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 30 de junio de 2017		
	CBFI*	%
Fidicomiso de Control	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%

Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 2T17

a. Apertura del Hotel AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo

Se realizó la apertura de esta propiedad recientemente remodelada con 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel anteriormente operaba con una marca local.

Portafolio de Hoteles al 2T17

	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	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
				1,424		
Hoteles de Servicio Selecto						
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
10	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
11	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
12	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56	Fibra Inn
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
14	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
16	Courtyard by Marriott (*)	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
17	Best Western	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				3,007	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
13	Wyndham Garden*	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
14	AC Hotels by Marriott **	Guadalajara	Jalisco	-	180**	Fibra Inn
				2,165	166	
Hoteles de Servicio Estanda Prolongada						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117		
Terreno						
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			

Portafolio total al 30 de junio de 2017

6,713 **402**
7,115

(*) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca

(**) Los cuartos remodelados del AC Hotels by Marriott en Guadalajara se añadieron a la operación después del cierre del 2T17

Información de la Arrendataria

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

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 21.5 millones en el 2T17, los cuales fueron 4.0% menores que en el 2T16. Esta disminución se debe a la revisión semestral en los contratos de arrendamiento, los cuales se modificaron a la baja en 4 propiedades. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 21.5 millones, Ps. 1.1 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)				
	2T17		2T16	
Ingresos	82.1	100.0%	73.3	100.0%
Costo de Ventas	49.7	60.5%	43.3	59.1%
Utilidad Bruta	32.3	39.3%	30.0	40.9%
Gastos de Operación	4.3	5.2%	3.7	5.0%
NOI	28.1	34.2%	26.3	35.9%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	20.4	24.8%	21.0	28.6%
Otros Gastos Indirectos	2.9	3.5%	2.8	3.8%
EBITDA	4.7	5.7%	2.5	3.4%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	1.8	2.5%
EBITDA Ajustado	4.7	5.7%	4.3	5.9%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T17	2T16	Variación
Número de hoteles *	42	42	
Ingresos por hospedaje	472.2	418.0	13.0%
Ocupación	64.1%	61.6%	2.5 pp
Tarifa	1,206.0	1,129.9	6.7%
RevPar	773.0	696.3	11.0%

Nota: Las cifras del 2T17 no incluyen la operación del hotel Arriva Express, el cual se encontraba temporalmente cerrado para su conversión a la marca AC Hotel by Marriott.

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	2T17	2T16	Variación
Ingresos por hospedaje	459.0	418.6	9.7%
Ocupación	64.4%	62.2%	2.2 pp
Tarifa	1,194.6	1,130.2	5.7%
RevPAR	768.9	702.8	9.4%

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 2T17 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2T17 como el 2T16.
- 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 es, el Courtyard by Marriott Chihuahua de reciente construcción y que no tiene historia de operación y el Arriva Express Guadalajara, el cual se encontraba cerrado al público para su conversión a la marca AC Hotel by Marriott.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	2T17			2T16			
Servicio Limitado	61.9%	867.7	537.4	59.4%	804.8	478.2	12.4%
Servicio Selecto	64.5%	1,232.8	795.3	61.7%	1,185.3	731.3	8.8%
Servicio Completo	64.3%	1,342.5	862.9	63.3%	1,252.0	792.2	8.9%
Estancia Prolongada	91.9%	1,308.7	1,202.5	87.7%	1,258.0	1,103.5	9.0%
TOTAL	64.4%	1,194.6	768.9	62.2%	1,130.2	702.8	9.4%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	2T17			2T16			
Norte	67.1%	1,050.0	705.1	72.8%	980.8	713.7	-1.2%
Noreste	67.1%	1,364.1	915.9	62.1%	1,300.6	807.5	13.4%
Noroeste	62.0%	594.0	368.2	68.4%	516.3	353.1	4.3%
Centro y Sur	59.4%	1,143.3	678.7	57.0%	1,103.7	629.0	7.9%
Oeste	69.0%	1,266.2	873.6	59.5%	1,223.4	727.7	20.0%
TOTAL	64.4%	1,194.6	768.9	62.2%	1,130.2	702.8	9.4%

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
2T17				2T16			
IHG Intercontinental Hotels Group	70.2%	1,310.6	919.7	69.2%	1,258.6	870.8	5.6%
Wyndham Hotel Group	60.3%	906.6	546.6	57.6%	845.1	487.1	12.2%
Hilton Worldwide	62.9%	1,164.8	733.1	59.8%	1,129.7	675.6	8.5%
Marriott International	59.1%	1,539.0	910.1	47.4%	1,534.1	727.7	25.1%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	60.5%	1,385.2	837.9	54.4%	1,372.6	747.2	12.1%
Marcas Locales	61.6%	1,024.3	630.6	65.5%	885.0	579.4	8.8%
Best Western	54.2%	1,017.3	551.4	68.1%	900.2	612.8	-10.0%
TOTAL	64.4%	1,194.6	768.9	62.2%	1,130.2	702.8	9.4%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1,454	22%	21%
Noreste	11	1,953	29%	39%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,414	36%	29%
Oeste	5	734	11%	11%
TOTAL	42	6,713	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	18	3,007	45%	47%
Servicio Completo	12	2,165	32%	37%
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%	95%
Camino Real	1	155	2%	3%
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 30 de Junio de 2017 - 2016 y al 31 de diciembre de 2016
(Miles de pesos)

	30 de Junio de 2017	%	31 de diciembre de 2016	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	695,713	7.2	849,077	8.7
Clientes	150,280	1.6	145,435	1.5
Otras cuentas por cobrar	3,135	0.0	1,698	0.0
Pagos anticipados	32,419	0.3	16,755	0.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,038	0.1	12,699	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	207,075	2.2	310,387	3.2
Impuestos por recuperar y otros	3,231	0.0	13,420	0.1
Total del activo circulante	1,103,891	11.5	1,349,471	13.8
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,297,596	86.2	8,210,548	83.9
Activos intangibles y otros activos	71,412	0.7	60,149	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas LP	36,845	0.4	36,845	0.4
Anticipos para compra de propiedades	114,214	1.2	104,274	1.1
Instrumentos financieros derivados	6,130	0.1	29,145	0.3
Total del activo no circulante	8,526,197	88.5	8,440,961	86.2
Total de activo	9,630,088	100	9,790,432	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	83,545	2.8	90,083	3.0
Acreedores diversos	15,774	0.5	1,061	0.0
Pasivo por adquisición de inmuebles	5,341	0.2	7,296	0.2
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21,876	0.7	29,586	1.0
Pasivo por obligaciones de deuda	0	-	4,999	0.2
Anticipos de clientes	8,855	0.3	7,394	0.2
Impuestos por pagar	10,125	0.3	10,125	0.3
Total del pasivo circulante	145,516	4.8	150,544	5.0
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,855,377	95.1	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	2,855,739	95.2	2,837,015	95.0
Total de pasivo	3,001,255	100	2,987,559	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,106,240	92.1	6,327,290	93.0
Reserva por efecto de valuación de instrument	6,593	0.1	29,241	0.4
Reserva para recompra de acciones	245,000	3.7	0	-
Resultados acumulados	201,343	3.0	322,007	4.7
Resultado del ejercicio	69,658	1.1	124,335	1.8
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,628,833	100.0	6,802,873	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,630,088		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 el periodo del 1 de Abril al 30 de Junio de 2017 - 2016 y el acumulado del año al 30 de Junio de 2017 - 2016
(Miles de pesos)

Miles de Pesos

Ingresos por:	2T17	%	2T16	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2017	%	Acumulado 2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	472,175	95.6	419,003	94.9	53,172	12.7	930,414	95.5	810,777	94.9	119,637	14.8
Arrendamiento de inmuebles	21,519	4.4	22,411	5.1	-892	-4.0	43,728	4.5	43,486	5.1	242	0.6
Total de ingresos	493,694	100.0	441,414	100.0	52,280	11.8	974,142	100.0	854,263	100.0	119,879	14.0
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	121,070	24.5	103,672	23.5	17,398	16.8	239,826	24.6	200,633	23.5	39,193	19.5
Administración	99,026	20.1	70,214	15.9	28,812	41.0	179,679	18.4	135,675	15.9	44,004	32.4
Mantenimiento	20,272	4.1	18,909	4.3	1,363	7.2	39,262	4.0	35,785	4.2	3,477	9.7
Energéticos	30,996	6.3	23,724	5.4	7,272	30.7	58,338	6.0	44,764	5.2	13,574	30.3
Regalías	30,395	6.2	27,831	6.3	2,564	9.2	60,112	6.2	52,977	6.2	7,135	13.5
Publicidad y promoción	27,576	5.6	24,651	5.6	2,925	11.9	53,354	5.5	49,491	5.8	3,863	7.8
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	329,335	66.7	269,001	60.9	60,334	22.4	630,571	64.7	519,325	60.8	111,246	21.4
Margen bruto	164,360	33.3	172,413	39.1	-8,055	-4.7	343,572	35.3	334,938	39.2	8,634	2.6
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,449	0.7	3,124	0.7	325	10.4	6,797	0.7	5,980	0.7	817	13.7
Seguros	1,557	0.3	1,667	0.4	-110	-6.5	3,060	0.3	3,380	0.4	-320	-9.4
Honorarios de asesor	0	0.0	15,757	3.6	-15,757	-100.0	0	0.0	29,065	3.4	-29,065	-100.0
Gastos corporativos de administración	23,275	4.7	10,166	2.3	13,109	128.9	46,684	4.8	18,699	2.2	27,985	149.7
Gastos de adquisición y organización	3,742	0.8	8,127	1.8	-4,386	-53.9	6,188	0.6	15,946	1.9	-9,757	-61.2
Otros	-929	-0.2	-4,285	-1.0	3,354	-78.3	-4,067	-0.4	-4,422	-0.5	355	-8.0
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrin	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	3,630	0.4	-3,630	-100.0
Gastos de mantenimiento extraordinarios	3,740	0.8	1,950	0.4	1,790	91.8	5,851	0.6	1,950	0.2	3,901	200.1
Depreciación de activo fijo	62,183	12.6	52,571	11.9	9,612	18.3	126,482	13.0	101,378	11.9	25,104	24.8
Total de otros costos y gastos	97,018	19.7	89,076	20.2	7,942	8.9	190,996	19.6	175,605	20.6	15,391	8.8
Utilidad de Operación	67,341	13.6	83,338	18.9	-15,997	-19.2	152,575	15.7	159,334	18.7	-6,759	-4.2
Ingresos por intereses	13,792	2.8	3,016	0.7	10,776	357.3	25,040	2.6	8,473	1.0	16,567	195.5
Gastos por intereses	52,937	10.7	32,104	7.3	20,833	64.9	103,517	10.6	63,628	7.4	39,889	62.7
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,674	0.3	5,462	1.2	-3,788	-69.3	4,440	0.5	5,979	0.7	-1,539	-25.7
Resultado Financiero Neto	-40,819	-8.3	-34,550	-7.8	-6,269	-18.1	-82,917	-8.5	-61,134	-7.2	-21,783	35.6
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	965	0.1	-965	-100.0
Utilidad neta	26,521	5.4	48,788	11.1	-22,267	-45.6	69,658	7.2	97,235	11.4	-27,577	-28.4

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 el periodo del 1 de Abril al 30 de Junio de 2017 - 2016 y el acumulado del año al 30 de Junio de 2017 - 2016
(Miles de pesos)

Ingresos por:	2T17	%	2T16	%	Var. Ps.	Var. %	2017	%	2016	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	472,175	95.6	419,003	94.9	53,172	12.7	930,414	95.5	810,777	94.9	119,637	14.8
Arrendamiento de inmuebles	21,519	4.4	22,411	5.1	-892	- 4.0	43,728	4.5	43,486	5.1	242	0.6
Total de ingresos	493,694	100.0	441,414	100.0	52,280	11.8	974,142	100.0	854,263	100.0	119,879	14.0
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	121,070	24.5	103,672	23.5	17,398	16.8	239,826	24.6	200,633	23.5	39,193	19.5
Administración	79,061	16.0	70,214	15.9	8,847	12.6	159,714	16.4	135,675	15.9	24,039	17.7
Mantenimiento	20,272	4.1	18,909	4.3	1,363	7.2	39,262	4.0	35,785	4.2	3,477	9.7
Energéticos	30,996	6.3	23,724	5.4	7,272	30.7	58,338	6.0	44,764	5.2	13,574	30.3
Regalías	30,395	6.2	27,831	6.3	2,564	9.2	60,112	6.2	52,977	6.2	7,135	13.5
Publicidad y promoción	27,576	5.6	24,651	5.6	2,925	11.9	53,354	5.5	49,491	5.8	3,863	7.8
Prediales	3,449	0.7	3,124	0.7	325	10.4	6,797	0.7	5,980	0.7	817	13.7
Seguros	1,557	0.3	1,667	0.4	-110	- 6.5	3,060	0.3	3,380	0.4	-319	- 9.4
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	314,376	63.7	273,791	62.0	40,585	14.8	620,463	63.7	528,684	61.9	91,779	17.4
NOI	179,318	36.3	167,623	38.0	11,695	7.0	353,679	36.3	325,579	38.1	28,100	8.6
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	0	-	15,757	3.6	-15,757	- 100.0	0	-	29,065	3.4	-29,065	- 100.0
Gastos corporativos de administración	23,275	4.7	10,166	2.3	13,109	128.9	46,684	4.8	18,699	2.2	27,985	149.7
Gastos de adquisición y organización	3,742	0.8	8,127	1.8	-4,384	- 53.9	6,188	0.6	15,946	1.9	-9,757	- 61.2
Gastos de mantenimiento extraordinarios	3,740	0.8	1,950	0.4	1,790	91.8	5,851	0.6	1,950	0.2	3,901	200.1
Otros	-929	- 0.2	-4,285	- 1.0	3,356	78.3	-4,067	- 0.4	-4,422	- 0.5	355	8.0
Total de gastos indirectos	29,828	6.0	31,715	7.2	-1,887	- 5.9	54,656	5.6	61,238	7.2	-6,582	- 10.7
EBITDA	149,490	30.3	135,909	30.8	13,582	10.0	299,023	30.7	264,342	30.9	34,682	13.1
Más: Gastos de adquisición y organización	3,742	0.8	8,127	1.8	-4,384	- 53.9	6,188	0.6	15,946	1.9	-9,757	- 61.2
EBITDA Ajustado	153,232	31.0	144,035	32.6	9,197	6.4	305,211	31.3	280,287	32.8	24,924	8.9
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio												
Estimación de deterioro de activos financieros	19,965	4.0	0	-	19,965	-	19,965	2.0	0	-	-3,630	- 100.0
Depreciación de activo fijo	62,183	12.6	52,571	11.9	9,612	18.3	126,482	13.0	101,378	11.9	25,104	24.8
EBIT (Utilidad de Operación)	67,341	13.6	83,338	18.9	-15,997	- 19.2	152,575	15.7	159,334	18.7	-6,759	- 4.2
Ingresos por intereses	13,792	2.8	3,016	0.7	10,776	357.3	25,040	2.6	8,473	1.0	16,567	195.5
Gastos por intereses	52,937	10.7	32,104	7.3	20,833	64.9	103,517	10.6	63,628	7.4	39,889	62.7
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,674	0.3	5,462	1.2	-3,788	- 69.3	4,440	0.5	5,979	0.7	-1,539	- 25.7
Resultado Financiero Neto	-40,819	- 8.3	-34,550	- 7.8	-6,269	- 18.1	-82,917	- 8.5	-61,134	- 7.2	-21,783	- 35.6
Impuestos a la utilidad												
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-	0	-	965	0.1	-965	- 100.0
Utilidad neta	26,521	5.4	48,788	11.1	-22,267	- 45.6	69,658	7.2	97,235	11.4	-27,578	- 28.4
FFO	112,412	22.8	109,485	24.8	2,927	2.7	222,293	22.8	219,153	25.7	3,140	1.4

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 30 de Junio del 2016 y del 1 de Enero al 30 de Junio del 2017
(Miles de pesos)

Miles de Pesos

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de acciones</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	-189,721					-189,721
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				5,246	97,235	102,481
Al 30 de Junio de 2016	6,537,069	0		85	419,242	6,956,396
Al 31 de Diciembre de 2016	6,327,290	0		29,241	446,342	6,802,873
Reembolsos a tenedores de certificados	-221,050					-221,050
Reserva para recompra de acciones			245,000		-245,000	0
Utilidad integral				-22,648	69,658	47,010
Al 30 de Junio de 2017	6,106,240	0	245,000	6,593	271,000	6,628,833

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 30 de Junio de 2017 y del 1 de enero al 30 de Junio de 2016 (Miles de pesos)		
	<i>Miles de Pesos</i>	
	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	69,658	98,200
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	126,482	101,378
Intereses de deuda	103,517	63,628
Intereses ganados	-25,040	8,473
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	3,630
	274,618	275,309
Cientes y otras cuentas por cobrar	3,907	-71,767
Partes relacionadas	-7,050	38,553
Pagos anticipados	-15,664	3,367
Impuestos por recuperar	103,312	21,920
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,681	-24,774
Impuestos por pagar	2	-2,385
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	366,805	240,223
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-223,470	-587,354
Adquisición de activos intangibles	-11,263	-10,671
Intereses ganados	25,040	-8,473
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-209,692	-606,498
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos	0	250,000
Distribuciones a tenedores de certificados	-221,050	-189,721
Intereses relacionados a emisión de deuda	-89,427	2,489
Comisiones bancarias e intereses relacionadas al préstamo bancario	0	-52,761
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-310,477	10,006
Flujo neto de efectivo del periodo	-153,364	-356,269
Efectivo al inicio del periodo	849,077	796,751
Efectivo al final del periodo	695,713	440,481