



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2016

Monterrey, México, 28 de julio 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 con marcas internacionales, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del segundo trimestre para el periodo terminado el 30 de junio de 2016 (“2T16”). 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 2T16:

- **Fibra Inn concluyó el trimestre con 41 hoteles** en operación y **uno en acuerdo de compra**, con **7,027 cuartos**, de los cuales 221 están en ampliación y 152 en proceso de adquisición.
- **Ingresos:** Ps. 441.4 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 42.3% comparado con el 2T15.
- **NOI¹:** Ps. 167.6 millones; un crecimiento de 43.9% comparado con los Ps. 116.5 millones del 2T15; el margen NOI fue 38.0%, el tercero más alto en la historia de Fibra Inn.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 144.0 millones, un incremento de 50.5% comparado con los Ps. 95.7 millones del 2T15.
- **Utilidad Neta:** Ps. 48.8 millones, 11.1% de margen neto y representó 23.5% de incremento vs. 2T15.
- **FFO³:** Ps. 109.5 millones, un crecimiento de 8.4% respecto de los Ps. 101.0 millones del 2T15.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 99.3 millones; un crecimiento de 12.4% vs. Ps. 88.3 millones del 2T15. La distribución por CBFÍ es Ps. 0.2256 que representa un 6.7% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre; que es el más alto en la historia de la Compañía, y representa 130 puntos base (“pb”) más que el 2T15. El *dividend yield* fue de 7.3% al precio de cierre de Ps. 12.37 al día de hoy.

Ventas Mismas Tiendas de 39 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 398.8 millones; crecimiento de 19.1% vs. Ps. 335.0 millones del 2T15.
- **Ocupación:** 62.8%, un incremento de 5.9 pp mayor que el 2T15. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación fue de 64.1%; que es la más alta registrada en un trimestre.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,119.0; con un incremento de 5.8%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 702.6, un crecimiento de 16.7%. Excluyendo la adición de cuartos, se presenta una cifra récord de Ps. 716.8 que representa un incremento de 19.1%.

Ventas Totales de los 41 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 418.0 millones; crecimiento de 43.4% vs. Ps. 291.4 millones del 2T15.
- **Ocupación:** 61.6%; un incremento de 4.1 pp mayor que el 57.5% del 2T15.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,129.9; un crecimiento de 4.8%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 696.3, un incremento de 12.3% vs. Ps. 620.0 del 2T15.



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

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



Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “Los resultados de los indicadores hoteleros siguen demostrando la fortaleza en la operación de nuestras propiedades al mostrar cifras récord en varios rubros que sin duda nos posiciona como los líderes más eficientes del sector hotelero. Este es el resultado de la implementación de acciones comerciales y de marketing con cuentas clave para Fibra Inn. Respecto a la adquisición de nuevos hoteles, se siguen vislumbrando oportunidades sobre las que hemos sido altamente cuidadosos mientras seguimos trabajando en el desarrollo de un “pipeline” futuro de hoteles bajo un modelo de desarrollo externo a la Fibra a través de alianzas estratégicas con inversionistas terceros.”

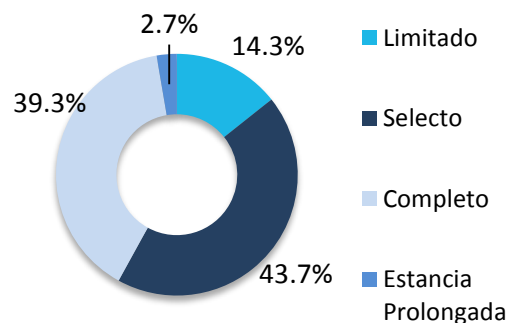
- ¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.
- 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 30 de junio de 2016 y el rendimiento en base a Ps. 13.50 por CBFi.

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	2T16	2T15	Variación
Ingresos por hospedaje	398.8	335.0	19.0%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.1%	56.9%	7.1 pp
Ocupación	62.8%	56.9%	5.9 pp
Tarifa	1,119.0	1,057.6	5.8%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	716.8	602.1	19.1%
RevPAR	702.6	602.1	16.7%

Resultados del Segundo Trimestre de 2016

La mezcla de ventas al cierre del 2T16 se compone de 41 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
(Ps. millones)	2T16	%	2T15	%
Servicio Limitado	63.2	14.3%	43.0	13.9%
Servicio Selecto	192.8	43.7%	139.1	44.9%
Servicio Completo	173.5	39.3%	128.0	41.3%
Estancia Prolongada	11.9	2.7%	-	-
Total	441.4	100.0%	310.1	100.0%





Cifras Relevantes	2T16	2T15	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	419.0	291.4	127.6	43.8%
Ingresos por arrendamiento	22.4	18.7	3.7	19.7%
Ingresos de la Fibra	441.4	310.1	131.3	42.3%
NOI	167.6	116.5	51.1	43.9%
Margen NOI	38.0%	37.6%		0.4 p.p
EBITDA Ajustado	144.0	95.7	48.3	50.5%
Margen EBITDA Ajustado	32.6%	30.9%		1.7 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	21,543	16,895	4,648.6	27.5%
FFO	109.5	101.0	8.5	8.4%
Margen FFO	24.8%	32.6%		-7.8 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	13.50	15.13	- 1.6	-10.8%
Distribución	99.3	88.3	11.0	12.4%
Distribución por CBFi	0.2256	0.2021	0.0	11.6%
CBFi en circulación	440.0	437.0	3.0	0.7%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	6.7%	5.5%		1.2 p.p

Los ingresos totales en el 2T16 fueron de Ps. 441.4 millones y mostraron un crecimiento del 42.3% comparado con el 2T15. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 419.0 millones ó 94.9% son ingresos por hospedaje de las 41 propiedades del portafolio en operación.
- Ps. 22.4 millones ó 5.1% derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 2T16, el total de gastos de operación fue Ps. 273.8 millones o el 62.0% de los ingresos totales. Se presentó un decremento de 40 puntos base comparado con el 62.4% del 2T15. Este decremento se debe principalmente al efecto neto de:

- Un decremento de 130 puntos base en publicidad y promoción, que representó el 5.6% de los gastos de operación totales. Esto se debió a un menor gasto en la publicidad de medios digitales.
- Una disminución de 20 puntos base en los energéticos que representaron el 5.4% 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, electricidad y eficiencias en consumo de gas.
- Una disminución de 20 puntos base en mantenimiento que representó el 4.3% de los ingresos debido a la implementación de sistemas para el control de gastos y mejoras en el sistema de mantenimiento preventivo.



- Lo anterior, compensado con un incremento de 100 puntos base en gastos de administración, que representaron el 15.9% de los ingresos totales, debido a capacitación y certificaciones de marca, además del incremento en comisiones bancarias por una mayor venta.
- Un incremento de 20 puntos base en regalías que representaron el 6.3% de los ingresos totales, por la revisión de algunos contratos de franquicias.
- Un mayor gasto de hospedaje equivalente a 10 puntos base, que representaron el 23.5% de los ingresos totales, ya que: (i) se decidió implementar la estrategia de generar mayor volumen de cuartos noche contratando canales de reservación *premium*.
- Un incremento de 10 puntos base en el impuesto predial que representó el 0.7% de los ingresos totales por un mayor número de hoteles en el portafolio de Fibra Inn.
- Un incremento de 10 puntos base en los seguros que representó el 0.4% de los ingresos totales, por mayor número de hoteles en la Fibra.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2T16 alcanzó Ps. 167.6 millones, el cual representa un incremento de 43.9% comparado con los Ps. 116.5 millones del 2T15. El margen NOI fue de 38.0%, representa un incremento de 40 puntos base comparado con el 37.6% alcanzado durante el 2T15.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 31.7 millones para el 2T16 y representan el 7.2% de los ingresos totales. Estos gastos disminuyeron 5.4 pp como porcentaje de los ingresos totales o Ps. 7.5 millones menos que los Ps. 39.2 millones registrados en el 2T15 equivalentes a 12.6% de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 4.1 pp en gastos de adquisición y organización, que representaron 1.8% de los ingresos totales. Estos gastos son los relacionados a escrituración de propiedades, notarios, *due diligence* e impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI). Esta disminución en el 2T16 corresponde a: (i) un menor número de propiedades adquiridas en este 2T16; y (ii) el pago del ISAI del hotel City Express Chihuahua.
- Un decremento de 150 puntos base en otros gastos; el cual representa un ingreso por Ps. 4.2 millones por: (i) el reembolso que recibió la Fibra de la cadena hotelera internacional Wyndham Hotel Group por la conversión de marca del hotel Wyndham Garden Andares; y (ii) por el reembolso recibido del registro de la propiedad en el estado de Tamaulipas relativa al Hampton Inn by Hilton Reynosa.
- Un decremento de 30 puntos base en los honorarios del asesor, que representa 3.6% como porcentaje de los ingresos y que corresponden a la comisión del asesor de 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.
- Un decremento de 10 puntos base en los gastos corporativos de administración.
- Lo anterior, compensado con un incremento de 40 puntos base por gastos de mantenimiento (CAPEX) en algunos hoteles, no susceptibles de capitalización y por tanto registrados en el estado de resultados.

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. 8.1 millones; correspondiente a la adquisición de hoteles.

El EBITDA Ajustado de Ps. 144.0 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 50.5% comparado con los Ps. 95.7 millones del 2T15. El margen del EBITDA Ajustado fue de 32.6%, el cual muestra un incremento de 1.7 pp comparado con el margen de 30.9% del 2T15.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 52.6 millones, que representa un incremento de Ps. 14.1 millones ó 36.8% comparada con los Ps. 38.4 millones registrados en el 2T15. 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. 83.3 millones ó 18.9% de margen, que representa un incremento de Ps. 49.1 millones más que el 2T15 cuando se registraron Ps. 34.2 millones.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 3.0 millones, que representan un incremento de Ps. 0.9 millones o 41.2% comparado con los Ps. 2.1 millones del 2T15. Este incremento corresponde a un mayor saldo de efectivo.

Los gastos por intereses fueron Ps. 32.1 millones en este 2T16, comparados con el ingreso de Ps. 3.4 millones del 2T15. Este incremento en gastos se debe principalmente a los intereses generados por la emisión de deuda, así como al pago de intereses de las obligaciones bancarias, que incluyen la disposición adicional de Ps. 250 millones en junio para el depósito correspondiente a la adquisición del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua; así como inversiones en diversos hoteles del Portafolio. Se contabilizaron Ps. 1.8 millones por la capitalización del 5.3% de los intereses, que corresponden al valor de los activos no productivos que se están financiando con deuda por Ps. 158.1 millones.

Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 5.5 millones, principalmente por: (i) el pago de facturas denominadas en dólares por los proyectos de inversión y remodelación de hoteles a un tipo de cambio mayor al registrado; y (ii) la compra del hotel Casa Grande Ciudad Juárez cuyo precio se pactó en dólares y el tipo de cambio al momento de su registro fue menor al tipo de cambio de la adquisición de los dólares para su pago.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 34.6 millones en el 2T16 comparado con el ingreso neto de Ps. 5.3 millones en el 2T15.

La utilidad neta en el 2T16 fue de Ps. 48.8 millones ó 11.1% de margen, que representa un incremento de Ps. 9.3 millones comparado con los Ps. 39.5 millones en el 2T15.

El FFO en el 2T16 fue de Ps. 109.5 millones equivalente a 8.4% de crecimiento y 24.8% de margen.



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

	2T16	2T15	Var %
Utilidad Neta	48.8	39.5	23.5%
(+) Gastos de adquisición y organización	8.1	18.4	-55.9%
(+) Depreciación y amortización	52.6	38.4	36.8%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	-	4.6	-100.0%
FFO	109.5	101.0	8.4%
(-) Capex de mantenimiento	4.8	0.9	427.8%
FFO Ajustado	104.7	100.1	4.7%
FFO por CBFI	0.2488	0.2311	7.7%
FFO Ajustado por CBFI	0.2380	0.2290	3.9%

Distribución a Tenedores

El 27 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T16 por un total de Ps. 99.3 millones para los tenedores de CBFI. Esta distribución equivale a Ps. 0.2256 por CBFI basada en los 440,019,542 CBFI 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 2016. La distribución será pagada a más tardar el 31 agosto de 2016.

Distribución a Tenedores				
	2T16		2T15	
	por CBFI*	Total	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2256	99.3	0.2021	88.3
Total	0.2256	99.3	0.2021	88.3

* El monto de distribución por CBFI se calculó en base a 440,019,542 CBFI en circulación en el 2T16 y 437,019,542 CBFI en el 2T15, respectivamente.

Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

Fibra Inn tiene la política de distribuir a los tenedores de los certificados de participación, cuando así resulte, el excedente de caja obtenido por la diferencia entre el resultado fiscal y el flujo de operación ajustado. Para estos efectos, el flujo de operación ajustado equivale a la utilidad neta excluyendo los



gastos de adquisición y los cargos no monetarios menos la reserva para el mantenimiento de los hoteles (CAPEX de mantenimiento).

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes 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.

El monto que se reservó para la conservación de activos fijos (CAPEX de mantenimiento) en el periodo fue de Ps. 11.3 millones y el saldo de dicha reserva al 30 de junio de 2016 fue de Ps. 21.1 millones.

Distribución a Tenedores	2T16	2T15
Utilidad Neta	48.8	39.5
+ Gastos no operativos	8.1	-
+ Cargos no monetarios	52.6	43.1
+ Gastos de Adquisición y Organización	-	18.4
+ Fluctuación cambiaria adquisición Hotel Casa Grande Cd. Juárez ¹	1.8	-
+ Fluctuación cambiaria inversiones en hoteles ²	2.3	-
- Reserva de Capex de mantenimiento ³	11.3	12.7
- Ingreso para inversión en conversión de hoteles ⁴	3.0	88.3
Distribución a Tenedores	99.3	88.3
No. De CBFIs en Circulación	440,019,542	437,019,542
Distribución por CBFI	0.2256	0.2021
Precio de cierre del trimestre	13.50	15.13
Dividend Yield	6.7%	5.4%

1) Importe de la variación en el tipo de cambio en la adquisición del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez

2) Importe de la variación en el tipo de cambio en el pago de facturas por inversiones en Hoteles del Portafolio actual

3) Reserva del 3% de los ingresos totales del periodo menos el Capex de mantenimiento erogado en el trimestre

4) Incentivo recibido de Wyndham Hotel Group por la conversión de Hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

Cálculo del Resultado Fiscal

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

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

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

**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 30 de junio de 2016 dicha reserva sumaba Ps. 21.1 millones contra Ps. 14.6 millones al 31 de marzo de 2016. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.7 millones durante el 2T16, de los cuales Ps. 1.9 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 440.5 millones de efectivo y Ps. 384.1 millones de IVA por recuperar. Posterior al cierre del segundo trimestre, Fibra Inn anunció la devolución de Ps. 62.1 millones por reembolso de IVA, monto que incluyó una actualización por Ps. 123 mil. El saldo remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 209.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 24.2 millones y los pagos anticipados por Ps. 27.3 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. 113.5 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. 350.0 millones al 30 de junio de 2016. Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 16.2 millones las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda, cupones devengados de los derivados contratados, así como comisiones por pagar del crédito bancario; y las de largo plazo por Ps. 322.5 millones que corresponden al saldo del crédito con bancos menos los gastos amortizables durante la vigencia del crédito.

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 30 de junio de 2016 se presentan como sigue:



Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario

Al 30 de junio de 2016

Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	8.3%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	6.5
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	96.5%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	6.5
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	76.1%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	23.9%

- 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.

Fibra Inn emitió deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) con clave de pizarra “FINN15” el 2 de octubre de 2015 por un monto total de Ps. 1,875.4 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIE₂₈ + 110 puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento. La calificación fue de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Al 30 de junio de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 1,875.3 millones que equivalen a Ps. 1,850.3 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 1,950.0 millones.

La Compañía aún tiene posibilidad de tomar deuda total (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,775.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% “loan-to-value” establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 30 de junio de 2016 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil

Al 30 de junio de 2016

Endeudamiento	Igual o menor a 50%	23.9%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	4.6
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.8
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	273%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.8%

Fibra Inn presenta 23.9% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2016 fue de 4.6 veces, cuando se establece que



debe ser igual o mayor a 1.0. 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 30 de junio de 2016
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)		
Financiamientos		350,000.0
Deuda Bursátil		1,875,350.0
Activos Totales		9,311,315.0
Índice de Endeudamiento		23.9%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)		
Activos Líquidos		434,356.0
Iva por Recuperar		384,147.0
Utilidad Operativa		560,519.0
Líneas de Crédito		1,950,000.0
<i>Sub-Total Numerador</i>		<i>3,329,022.0</i>
Amortización de Intereses		202,870.0
Amortizaciones de Principal		-
Gastos de Capital		86,250.0
Gastos de Desarrollo		437,627.0
<i>Sub-Total Denominador</i>		<i>726,747.0</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda		4.6

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 30 de junio de 2016		
	CBFI*	%
Fideicomiso 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 2T16

- Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFI



El 2 de mayo de 2016 se publicaron las resoluciones aprobadas por unanimidad de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores en los términos expuestos.

b. Pago y Escrituración del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez

Adquisiciones del 2T16							
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos Actuales	Cuartos Adicionales	Cuartos Totales
26-abr-16	Casa Grande	Ciudad Juárez	Completo	111.3	145	50	
	Total			111.3			195



Portafolio de Hoteles al 2T16

	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	280		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	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	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
18	Courtyard by Marriott ^(*)	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
				3,296	71	
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	50	Fibra Inn
				1,969	150	
Hoteles de Servicio Estancia 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 2016

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

6,806 221
 7,027



Nota: Este trimestre se hizo una reclasificación: Los hoteles City Express se consideran dentro del segmento limitado y el hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, que anteriormente se consideraba dentro del segmento de servicios limitados, se hace la corrección al segmento de servicio selecto a partir de este trimestre.

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. 21.0 millones en el 2T16, los cuales fueron 25.7% mayores que en el 2T15. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 22.4 millones, Ps. 2.4 millones más que la renta pagada por Operadora México, debido a que Fibra Inn tiene algunos locales rentados a terceros.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con fideicomiso F/1765
1 de Abril al 30 de Junio de 2016
(millones de pesos)

	2T16		2T15		
Ingresos	73.3	100.0%	62.4	100.0%	
Costo de Ventas	43.3	59.1%	35.9	57.5%	
Utilidad Bruta	30.0	40.9%	26.6	42.5%	
Gastos de Operación	3.7	5.0%	4.3	6.9%	
NOI	26.3	35.9%	22.3	35.7%	
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	21.0	28.7%	16.7	26.7%	
Otros Gastos Indirectos	2.8	3.8%	3.9	6.2%	
EBITDA	2.5	3.4%	1.7	2.8%	
Más: Otros Gastos no Operativos	-	1.8	-2.5%	1.6	2.6%
EBITDA Ajustado	4.3	5.8%	3.4	5.4%	

Indicadores Operativos Hoteleros

Venta Total Trimestral

	Venta Total Trimestral		
	2T16	2T15	Variación
Número de hoteles	41	33	
Ingresos por hospedaje	418.0	291.4	43.4%
Ocupación	61.6%	57.5%	4.1 pp
Tarifa	1,129.9	1,077.9	4.8%
RevPar	696.3	620.0	12.3%



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 2T16 abarca 39 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2T16 como el 2T15.
- 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 tres 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 se excluye el Courtyard by Marriott Chihuahua, que está en negociación por acuerdo vinculante previo a su escrituración.

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	2T16	2T15	Variación
Ingresos por hospedaje	398.8	335.0	19.0%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.1%	56.9%	7.1 pp
Ocupación	62.8%	56.9%	5.9 pp
Tarifa	1,119.0	1,057.6	5.8%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	716.8	602.1	19.1%
RevPAR	702.6	602.1	16.7%

Por Segmento							
Segmento	2T16			2T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	59.4%	804.8	478.2	51.4%	842.5	433.1	10.4%
Servicio Selecto	63.5%	1,153.7	732.8	56.8%	1,066.5	606.0	20.9%
Servicio Completo	62.7%	1,277.7	801.0	61.1%	1,185.9	724.6	10.5%
Estancia Prolongada	87.7%	1,258.0	1,103.5	59.4%	982.3	583.5	89.1%
TOTAL	62.8%	1,119.0	702.6	56.9%	1,057.6	602.1	16.7%



Por Cadena Hotelera							
Marca	2T16			2T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
IHG Intercontinental Hotels Group	68.2%	1,245.1	849.5	61.9%	1,129.3	698.6	21.6%
Wyndham Hotel Group	57.9%	814.4	471.1	48.7%	808.5	393.7	19.7%
Hilton Worldwide	59.8%	1,129.7	675.6	56.2%	1,032.0	580.1	16.5%
Marriott International	59.7%	1,657.2	989.3	56.9%	1,509.8	859.7	15.1%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	54.4%	1,372.6	747.2	57.9%	1,243.6	720.1	3.8%
Marcas Locales	59.4%	854.6	507.8	54.1%	953.2	516.0	-1.6%
TOTAL	62.8%	1,119.0	702.6	56.9%	1,057.6	602.1	16.7%

Por Región							
Región	2T16			2T15			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Norte	72.7%	975.4	709.1	61.6%	889.7	547.7	29.5%
Noreste	63.1%	1,299.8	820.4	67.4%	1,176.9	792.8	3.5%
Noroeste	63.6%	725.8	461.6	42.9%	886.7	380.4	21.3%
Centro y Sur	59.6%	1,107.7	659.8	52.3%	1,046.3	546.7	20.7%
Oeste	57.6%	1,156.9	666.2	48.5%	1,099.0	532.9	25.0%
TOTAL	62.8%	1,119.0	702.6	56.9%	1,057.6	602.1	16.7%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Noroeste: Sinaloa

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

Oeste: Jalisco



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	10	1,151	17%	20%
Noreste	9	1,868	28%	36%
Noroeste	2	309	5%	2%
Centro y Sur	14	2,426	36%	30%
Oeste	6	900	14%	12%
TOTAL	41	6,654	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	12%
Servicio Selecto	17	3,144	47%	45%
Servicio Completo	12	1,969	30%	40%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	41	6,654	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	39	6,349	95%	96%
Camino Real	1	155	2%	1%
Grupo Presidente	1	150	2%	2%
TOTAL	41	6,654	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 2T16 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 30 de Junio de 2016 y 2015 y el acumulado del año al 30 de Junio de 2016 y 2015
(Miles de pesos)

Ingresos por:	2T16	%	2T15	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	419,003	94.9	291,369	94.0	127,634	43.8
Arrendamiento de inmuebles	22,411	5.1	18,730	6.0	3,681	19.7
Total de ingresos	441,414	100.0	310,099	100.0	131,315	42.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	103,672	23.5	72,704	23.4	30,968	42.6
Administración	70,214	15.9	46,292	14.9	23,922	51.7
Mantenimiento	18,909	4.3	14,051	4.5	4,858	34.6
Energéticos	23,724	5.4	17,440	5.6	6,284	36.0
Regalías	27,831	6.3	18,850	6.1	8,981	47.6
Publicidad y promoción	24,651	5.6	21,313	6.9	3,338	15.7
Prediales	3,124	0.7	1,984	0.6	1,140	57.5
Seguros	1,667	0.4	972	0.3	695	71.6
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	273,791	62.0	193,605	62.4	80,186	41.4
NOI	167,623	38.0	116,494	37.6	51,129	43.9
Otros costos y gastos:						
Honorarios de Asesor	15,757	3.6	11,912	3.8	3,845	32.3
Gastos corporativos de administración	10,166	2.3	7,321	2.4	2,845	38.9
Gastos de adquisición y organización	8,127	1.8	18,413	5.9	-10,286	- 55.9
Capex de Mantenimiento	1,950	0.4	0	-	1,950	
Otros	-4,285	- 1.0	1,570	0.5	-5,855	- 372.9
Total de gastos indirectos	31,715	7.2	39,216	12.6	-7,501	- 19.1
EBITDA	135,908	30.8	77,278	24.9	58,630	75.9
Más: Gastos de adquisición y organización	8,127	1.8	18,413	5.9	-10,286	- 55.9
EBITDA Ajustado	144,035	32.6	95,691	30.9	48,344	50.5
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	4,625	1.5	-4,625	- 100.0
Depreciación de activo fijo	52,571	11.9	38,434	12.4	14,137	36.8
EBIT (Utilidad de Operación)	83,338	18.9	34,220	11.0	49,118	143.5
Ingresos por intereses	3,016	0.7	2,136	0.7	880	41.2
Gastos por intereses	32,104	7.3	-3,426	- 1.1	35,530	- 1,037.1
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	5,462	1.2	274	0.1	5,188	1,896.3
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	
Utilidad neta	48,788	11.1	39,508	12.7	9,280	23.5
FFO	109,485	24.8	100,980	32.6	8,506	8.4



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

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



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 30 de Junio de 2016 y 2015 y el acumulado del año al 30 de Junio de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresos por:	2T16	%	2T15	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	419,003	94.9	291,369	94.0	127,634	43.8
Arrendamiento de inmuebles	22,411	5.1	18,730	6.0	3,681	19.7
Total de ingresos	441,414	100.0	310,099	100.0	131,315	42.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	103,672	23.5	72,704	23.4	30,968	42.6
Administración	70,214	15.9	46,292	14.9	23,922	51.7
Mantenimiento	18,909	4.3	14,051	4.5	4,858	34.6
Energéticos	23,724	5.4	17,440	5.6	6,284	36.0
Regalías	27,831	6.3	18,850	6.1	8,981	47.6
Publicidad y promoción	24,651	5.6	21,313	6.9	3,338	15.7
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	269,001	60.9	190,650	61.5	78,351	41.1
Margen bruto	172,413	39.1	119,449	38.5	52,964	44.3
Otros costos y gastos:						
Prediales	3,124	0.7	1,984	0.6	1,140	57.5
Seguros	1,667	0.4	972	0.3	695	71.6
Honorarios de asesor	15,757	3.6	11,912	3.8	3,845	32.3
Gastos corporativos de administración	10,166	2.3	7,321	2.4	2,845	38.9
Gastos de adquisición y organización	8,127	1.8	18,413	5.9	-10,286	-55.9
Otros	-4,285	-1.0	1,570	0.5	-5,855	-372.9
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	0.0	4,625	1.5	-4,625	-100.0
Capex de mantenimiento	1,950	0.4	0	0.0	1,950	
Depreciación de activo fijo	52,571	11.9	38,434	12.4	14,137	36.8
Total de otros costos y gastos	89,076	20.2	85,230	27.5	3,846	4.5
Utilidad de Operación	83,338	18.9	34,220	11.0	49,118	143.5
Ingresos por intereses	3,016	0.7	2,136	0.7	880	41.2
Gastos por intereses	32,104	7.3	-3,426	-1.1	35,530	-1,037.1
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	5,462	1.2	274	0.1	5,188	1,896.3
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0	
Utilidad neta	48,788	11.1	39,508	12.7	9,280	23.5



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

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



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

Miles de Pesos

	30 de Junio de 2016	%	31 de diciembre de 2015	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	440,481	4.7	796,751	8.7
Clientes	209,433	2.2	139,630	1.5
Otras cuentas por cobrar	24,170	0.3	24,413	0.3
Pagos anticipados	27,325	0.3	30,692	0.3
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	40,996	0.4	97,253	1.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	384,147	4.1	406,067	4.4
Anticipo por adquisición de inmuebles	262,532	2.8	0	-
Impuestos por recuperar y otros	10,294	0.1	8,086	0.1
Total del activo circulante	1,399,377	15.0	1,502,892	16.4
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	7,838,783	84.2	7,623,364	83.0
Activo intangible y otros activos	47,720	0.5	37,049	0.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26,833	0.3	24,968	0.3
Total del activo no circulante	7,913,336	85.0	7,685,381	83.6
Total de activo	9,312,713	100	9,188,273	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	113,476	4.8	131,707	6.1
Acreedores diversos	1,912	0.1	10,190	0.5
Pasivo por adquisición de inmuebles	1,969	0.1	10,000	0.5
Cuentas por pagar a partes relacionadas	29,370	1.2	45,209	2.1
Pasivo de obligaciones bancarias	16,172	0.7	8,662	0.4
Anticipos de clientes	2,867	0.1	1,132	0.1
Impuestos por pagar	16,093	0.7	18,473	0.9
Total del pasivo circulante	181,860	7.7	225,373	10.5
Pasivo no circulante:				
Instrumentos financieros derivados	253	0.0	5,257	0.2
Obligaciones bancarias	322,513	13.7	69,397	3.2
Emisión de deuda	1,850,342	78.5	1,847,852	86.0
Impuesto diferido	1,100	0.0	136	0.0
Beneficios a los empleados	251	0.0	252	0.0
Total del pasivo no circulante	2,174,458	92.3	1,922,894	89.5
Total de pasivo	2,356,317	100	2,148,267	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,537,069	94.0	6,671,290	94.8
Otras partidas de utilidad integral	85	0.0	-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	97,234	1.4	157,278	2.2
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,956,396	100.0	7,040,006	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,312,713		9,188,273	



Hideicomiso 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 12 de marzo 2013 al 31 de diciembre de 2015 y del 1 de enero al 30 de Junio de 2016
(Miles de pesos)

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Al 31 de Diciembre de 2014	6,991,560	33,370	-893	164,729	7,188,766
Reembolsos a tenedores de certificados	-320,270				-320,270
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		18,500			18,500
Utilidad integral			-4,268	157,278	153,010
Al 31 de Diciembre de 2015	6,671,290	51,870	-5,161	322,007	7,040,006
Reembolsos a tenedores de certificados	-189,721				-189,721
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	55,500	-51,870			3,630
Resultados acumulados				0	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



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 2016 y del 1 de enero al 30 de Junio de 2015
(Miles de pesos)

	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos consolidada	98,200	70,392
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	101,373	74,195
Intereses de deuda	63,628	982
Intereses ganados	-8,470	-6,861
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,630	9,250
	258,361	147,958
Clientes y otras cuentas por cobrar	-71,767	-42,900
Partes relacionadas	38,553	-61,884
Pagos anticipados	3,367	-15,367
Impuestos por recuperar	21,920	-44,041
Proveedores y otras cuentas por pagar	-24,774	40,348
Impuestos por pagar	-2,380	4,925
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	223,279	29,039
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-587,354	-722,664
Adquisición de activos intangibles	-10,671	-6,985
Intereses ganados	8,470	6,861
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-589,555	-722,788
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	197,239	150,663
Distribuciones a tenedores de certificados	-189,721	-153,150
Emisión de deuda	2,489	0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	10,006	-2,487
Flujo neto de efectivo del periodo	-356,270	-696,236
Efectivo al inicio del periodo	796,751	1,106,691
Efectivo al final del periodo	440,481	410,455