



Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2016

Monterrey, México, 27 de octubre 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 tercer trimestre para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (“3T16”). 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 3T16:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 43 hoteles totales: **42 en operación** más **uno en acuerdo de compra**, con **7,112 cuartos totales**, de los cuales 221 están en ampliación y 85 en proceso de adquisición.
- **Ingresos:** Ps. 471.2 millones, de los cuales 95.2% son por hospedaje y 4.8% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 39.7% comparado con el 3T15.
- **NOI¹:** Ps. 171.8 millones; un crecimiento de 46.1% comparado con los Ps. 117.6 millones del 3T15; el margen NOI fue 36.5%.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 147.7 millones, un incremento de 55.0% comparado con los Ps. 95.3 millones del 3T15.
- **Utilidad Neta:** Ps. 46.1 millones, 9.8% de margen neto y representó 5.8% de incremento vs. 3T15.
- **FFO³:** Ps. 116.6 millones, un crecimiento de 28.5% respecto de los Ps. 90.7 millones del 3T15.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 110.5 millones; un crecimiento de 40.2% vs. Ps. 78.8 millones del 3T15. La distribución por CBFi es Ps. 0.2512 que representa un 8.4% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre y representa 358 puntos base (“pb”) más que el 3T15. Tanto la distribución como el *dividend yield* son los más altos reportados en la historia de la Compañía.

Ventas Mismas Tiendas de 39 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 421.6 millones; crecimiento de 18.9% vs. Ps. 354.6 millones del 3T15.
- **Ocupación:** 64.6%, un incremento de 6.6 pp mayor que el 3T15. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación fue de 64.9%; que es la más alta registrada en un trimestre.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,129.3; con un incremento de 6.1%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 729.5, un crecimiento de 18.3%. Excluyendo la adición de cuartos, se presenta una cifra récord de Ps. 733.4.

Ventas Totales de los 42 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 448.5 millones; crecimiento de 42.1% vs. Ps. 315.7 millones del 3T15.
- **Ocupación:** 62.6%; un incremento de 5.0 puntos porcentuales (“pp”) mayor que el 57.6% del 3T15.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,146.9; un crecimiento de 5.5%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 717.6, un incremento de 14.6% vs. Ps. 626.2 del 3T15.





Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: *“Continuamos mostrando cifras récord en varios rubros de nuestros indicadores hoteleros, lo cual demuestra una operación robusta. Este trimestre presenta resultados sólidos y este desempeño nos ha permitido alcanzar la distribución y el dividend yield más altos en la historia de Fibra Inn de Ps. 0.2512 por CBFi y 8.4% respectivamente. Con la reciente emisión de deuda pública, tenemos los recursos para seguir creciendo y al mismo tiempo tener un costo de apalancamiento menor. Todos estos esfuerzos, incluida la propuesta de Internalización y las mejoras en el gobierno corporativo de Fibra Inn que se propondrán a la Asamblea el próximo 11 de noviembre, reflejan nuestro compromiso con el mercado para hacer de Fibra Inn una empresa pública totalmente alineada a los intereses de sus inversionistas y por tanto con liderazgo en el sector de Fibras.”*

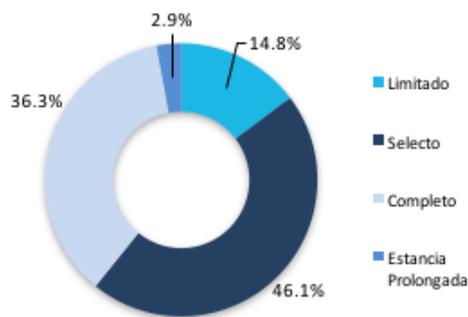
- ¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.
- 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 septiembre de 2016 y el rendimiento en base a Ps. 11.94 por CBFi.

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	3T16	3T15	Variación
Ingresos por hospedaje	421.6	354.6	18.9%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.9%	58.0%	7 pp
Ocupación	64.6%	58.0%	6.6 pp
Tarifa	1,129.3	1,064.1	6.1%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	733.4	616.7	18.9%
RevPAR	729.5	616.7	18.3%

Resultados del Tercer Trimestre de 2016

La mezcla de ventas al cierre del 3T16 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T16	%	3T15	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.5	14.8%	43.5	12.9%
Servicio Selecto	217.0	46.1%	145.7	43.2%
Servicio Completo	171.0	36.3%	143.1	42.4%
Estancia Prolongada	13.7	2.9%	5.0	1.5%
Total	471.2	100.0%	337.3	100.0%





Cifras Relevantes	3T16	3T15	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	448.5	315.7	132.8	42.1%
Ingresos por arrendamiento	22.7	21.6	1.1	4.9%
Ingresos de la Fibra	471.2	337.3	133.9	39.7%
NOI	171.8	117.6	54.2	46.1%
Margen NOI	36.5%	34.9%		1.6 p.p
EBITDA Ajustado	147.7	95.3	52.4	55.0%
Margen EBITDA Ajustado	31.4%	28.3%		3.1 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	21,458.8	16,299.6	5,159.2	31.7%
FFO	116.6	90.7	25.8	28.5%
Margen FFO	24.7%	26.9%		-2.2 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	11.94	14.93	- 3.0	-20.0%
Distribución	110.5	78.8	31.7	40.2%
Distribución por CBFi	0.2512	0.1803	0.1	39.3%
CBFi en circulación	440.0	437.0	3.0	0.7%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.4%	4.8%		3.6 p.p

Los ingresos totales en el 3T16 fueron de Ps. 471.2 millones y mostraron un crecimiento del 39.7% comparado con el 3T15. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 448.5 millones o 95.2% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio en operación, que equivalen a un crecimiento de 42.1% vs. el 3T15. Este crecimiento proviene de: (i) 18.9% por ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas; y (ii) 23.2% como resultado de los esfuerzos en el equipo de comercialización y ventas para sustituir a los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de verano, por viajeros de placer.
- Ps. 22.7 millones o 4.8% derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que equivalen a un 4.9% de incremento.

Durante el 3T16, el total de gastos de operación fue Ps. 299.4 millones equivalente a 63.5% de los ingresos totales. Los gastos de operación por servicios hoteleros presentan un decremento de 160 puntos base comparado con el 65.1% del 3T15, lo cual refleja el manejo eficiente de la operación para poder atraer huéspedes nuevos y compensar el efecto de estacionalidad de la baja afluencia de los huéspedes de negocios por las vacaciones de verano mencionado anteriormente. Este decremento es el efecto neto de:

- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 100 puntos base, que representaron el 24.7% de los ingresos totales, ya que se decidió implementar la estrategia de generar mayor volumen de cuartos noche contratando canales de reservación a través de las agencias de viajes por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer y así poder compensar la estacionalidad en el verano por la baja afluencia del huésped de negocios.



- Una disminución de 60 puntos base en mantenimiento que representó el 4.2% de los ingresos debido a: (i) la inversión reciente que se ha hecho en la remodelación de 15 propiedades y (ii) la implementación de sistemas para el control de gastos y mejoras en el sistema de mantenimiento preventivo.
- Un decremento de 30 puntos base en publicidad y promoción, que representó el 5.4% de los gastos de operación totales. Esto se debió a un menor gasto en la publicidad de medios, ya que en este tercer trimestre se continúa con el beneficio de lo que se invirtió en publicidad durante el primer semestre del año.
- Un decremento de 10 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.4% de los ingresos totales, debido a la implementación de un portal de recepción de facturas de proveedores que permitió eficiencias administrativas.
- Por otra parte, se tuvo un incremento de 30 puntos base en los energéticos, que representaron el 6.0% de los ingresos totales, derivado del incremento en las tarifas de energía eléctrica.
- Un incremento de 20 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.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 3T16 alcanzó Ps. 171.8 millones, el cual representa un incremento de 46.1% comparado con los Ps. 117.6 millones del 3T15. El margen NOI fue de 36.5%, representa un incremento de 160 puntos base comparado con el 34.9% alcanzado durante el 3T15.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 33.8 millones para el 3T16 y representan el 7.2% de los ingresos totales. Estos se mantuvieron en el mismo nivel como porcentaje de los ingresos totales, aunque en términos de pesos fueron Ps. 9.5 millones más que los Ps. 24.3 millones registrados en el 3T15. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 110 puntos base en los gastos corporativos de administración que representan 1.7% de los ingresos totales ya que muestra el efecto positivo por una mayor base de ingresos derivado de las economías de escala por la adición y mejor desempeño de los hoteles.
- Un decremento de 90 puntos base en otros gastos; el cual representa el ingreso recibido por Ps. 2.9 millones del ayuntamiento de Puebla por obra vial debido a la venta de 300 metros de banqueta en el Holiday Inn Puebla la Noria.
- Lo anterior, compensado con un incremento de 150 puntos base en gastos de adquisición y organización, que representaron 2.1% de los ingresos totales. Estos gastos son los relacionados a escrituración de propiedades, notarios, *due diligence* e impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) correspondientes al hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, Casa Grande Ciudad Juárez.
- Un incremento de 40 puntos base por gastos de Capex de mantenimiento en algunos hoteles que representan el 0.4% de los ingresos totales.
- Un incremento de 20 puntos base en los honorarios del asesor, que representa 3.7% 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.

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. 9.7 millones; correspondiente a la adquisición de hoteles.

El EBITDA Ajustado de Ps. 147.7 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 55.0% comparado con los Ps. 95.3 millones del 3T15. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.4%, el cual muestra un incremento de 3.1 pp comparado con el margen de 28.3% del 3T15.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 60.7 millones, que representa un incremento de Ps. 20.2 millones o 49.8% comparada con los Ps. 40.5 millones registrados en el 3T15. 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. 77.3 millones o 16.4% de margen, que representa un incremento de Ps. 29.1 millones más que el 3T15 cuando se registraron Ps. 48.2 millones.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 3.2 millones, que representan un incremento de Ps. 2.2 millones comparado con los Ps. 1.1 millones del 3T15. Este incremento corresponde a mayor efectivo y equivalentes de efectivo por la emisión de deuda bursátil.

Los gastos por intereses fueron Ps. 33.4 millones en este 3T16, comparados con los gastos de Ps. 3.9 millones del 3T15. 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, así como inversiones en diversos hoteles del portafolio. Se contabilizaron Ps. 7.5 millones por la capitalización del 19.9% de los intereses, que corresponden al valor de los activos no productivos que se están financiando con deuda por Ps. 333.6 millones.

Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 1.0 millón, principalmente por el pago de facturas denominadas en dólares por los proyectos de inversión y remodelación de hoteles a un tipo de cambio mayor al registrado.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 31.2 millones en el 3T16 comparado con el gasto de Ps. 4.6 millones en el 3T15.

La utilidad neta en el 3T16 fue de Ps. 46.1 millones o 9.8% de margen, que representa un incremento de Ps. 2.5 millones comparado con los Ps. 43.6 millones en el 3T15.

El FFO en el 3T16 fue de Ps. 116.6 millones, equivalente a 28.5% de crecimiento y 24.7% 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)

	3T16	3T15	Var %
Utilidad Neta	46.1	43.6	5.8%
(+) Gastos de adquisición y organización	9.7	2.0	387.7%
(+) Depreciación y amortización	60.7	40.5	49.8%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	-	4.6	-100.0%
FFO	116.6	90.7	28.5%
(-) Capex de mantenimiento	12.4	11.9	4.5%
FFO Ajustado	104.1	78.8	32.1%
FFO por CBFi	0.2649	0.2076	27.6%
FFO Ajustado por CBFi	0.2366	0.1803	31.3%

Distribución a Tenedores

El 26 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T16 por un total de Ps. 110.5 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2512 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 julio y 30 de septiembre de 2016. La distribución será pagada a más tardar el 30 de noviembre de 2016.

Distribución a Tenedores	3T16		3T15	
	por CBFi*	Total	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2512	110.5	0.1803	78.8
Total	0.2512	110.5	0.1803	78.8

* El monto de distribución por CBFi se calculó en base a 440,019,542 CBFIs en circulación en el 3T16 y 437,019,542 CBFIs en el 3T15, 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 fideicomitados, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

El monto que se reservó para la conservación de activos fijos (CAPEX de mantenimiento) en el periodo fue de Ps. 12.4 millones y el saldo de dicha reserva al 30 de septiembre de 2016 fue de Ps. 33.5 millones.

Distribución a Tenedores	3T16	3T15
Utilidad Neta	46.1	43.6
+ Gastos no operativos	9.7	-
+ Cargos no monetarios	60.7	45.2
+ Gastos de Adquisición y Organización	-	2.0
- Reserva de Capex de mantenimiento	12.4	11.9
+ Gastos extraordinarios	6.4	-
Distribución a Tenedores	110.5	78.8
No. De CBFIs en Circulación	440,019,542	437,019,542
Distribución por CBFI	0.2512	0.1803
Precio de cierre del trimestre	11.94	14.93
Dividend Yield	8.4%	4.8%

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

Cálculo del Resultado Fiscal

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

- La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 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 septiembre de 2016 dicha reserva sumaba Ps. 33.5 millones contra Ps. 21.1 millones al 30 de junio de 2016. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 1.7 millones durante el 3T16 y Ps. 1.7 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 333.5 millones de efectivo y Ps. 378.1 millones de IVA por recuperar. El saldo remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 190.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 36.7 millones y los pagos anticipados por Ps. 31.9 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. 88.2 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como los contratistas de las remodelaciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 350.0 millones al 30 de septiembre de 2016. Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 10.5 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. 325.6 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 septiembre de 2016 se presentan como sigue:

Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario		
Al 30 de septiembre de 2016		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	8.3%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual o mayor a 1.60	6.8
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	100.6%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	6.8
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	75.9%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	24.1%

- 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.

Al 30 de septiembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda "FINN15" es de Ps. 1,875.3 millones que equivalen a Ps. 1,852.0 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. 2,300 millones.



Al cierre 30 de septiembre de 2016, la Compañía tenía la 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. Considerando los Ps. 1,000 millones de la reapertura de deuda y los Ps. 350 millones que se pagaron del crédito bancario después del cierre del tercer trimestre, el disponible es Ps. 1,125.0 millones a la fecha de presentación de este reporte trimestral.

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

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 30 de septiembre de 2016		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.1%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	5.2
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	269%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.8%

Fibra Inn presenta 24.1% de endeudamiento al 30 de septiembre 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 septiembre de 2016 fue de 5.2 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.

Índices de Deuda	Al 30 de septiembre de 2016
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	350,000.0
Deuda Bursátil	1,875,350.0
Activos Totales	9,244,119.0
Índice de Endeudamiento	24.1%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	326,855.0
Iva por Recuperar	378,069.0
Utilidad Operativa	560,519.0
Líneas de Crédito	1,950,000.0
Sub-Total Numerador	3,215,443.0
Amortización de Intereses	214,072.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	86,250.0
Gastos de Desarrollo	315,800.0
Sub-Total Denominador	616,122.0
Índice Cobertura de Servicio Deuda	5.2



Posterior al cierre del tercer trimestre, Fibra Inn concretó exitosamente la reapertura de la emisión de deuda pública local FINN 15, por un importe de Ps. 1,000 millones. Esta se colocó a una tasa equivalente de TIIE ₂₈ días + 130 puntos base, con la misma fecha de vencimiento de la emisión FINN 15 en Septiembre de 2021, con pago del principal al vencimiento. Al igual que la primera emisión se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda serán destinados al pago de 350 millones de pesos de la deuda bancaria actual, sustituyéndose por deuda con mayor plazo y menor costo, además se utilizarán los recursos tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos y una proporción para el pago de las comisiones propias de dicha emisión.

Se estima que después de la reapertura de deuda, el nivel de apalancamiento de Fibra Inn será del 28.9% y la cobertura al servicio de la deuda será cercana a 5.0 veces.

Adicionalmente, el 11 de Octubre se firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer por un importe de Ps. 177.0 millones, a un plazo de 3 años y tasa TIIE ₂₈ días más 150 puntos base.

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 30 de septiembre de 2016		
	CBFi*	%
Fidelcomiso de Control	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%

Eventos Relevantes del 3T16

a. Reembolso de IVA por Ps. 62.1 millones

El 5 de julio de 2016 se anunció la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a Ps. 62.1 millones, los cuales incluyen una actualización por Ps. 123 mil. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015, estos fueron: City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton.

b. Acuerdo Vinculante para adquirir el Hotel Best Western Valle Real

El 4 de agosto de 2016 se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León; el cual cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.

c. Pago y Escrituración del Hotel Courtyard by Marriott Chihuahua

El 15 de agosto de 2016 se anunció el pago y la escrituración de esta propiedad por Ps. 234.4 millones más Ps. 8.7 millones de impuestos, gastos de adquisición e IVA. La operación se realizó en efectivo con recursos provenientes de la línea de crédito bancario. Esta propiedad añade 152 habitaciones al portafolio.



Adquisiciones del 3T16							
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos Actuales	Cuartos Adicionales	Cuartos Totales
15-ago-16	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	234.4	152	-	152

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del 3T16

a. Publicación de Convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs

El 4 de octubre de 2016 Fibra Inn publicó la Convocatoria a su Asamblea que se llevará a cabo el próxima 11 de noviembre, donde se propondrá llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso, mediante el acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de asesoría celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Además se propondrá la modificación al Fideicomiso para mejorar su gobierno corporativo.

b. Escrituración y Pago del Hotel Best Western Valle Real

El 17 de octubre de 2016 Fibra Inn anunció el pago y la escrituración del hotel Best Western Valle Real en Monterrey por Ps. 67.0 millones más Ps. 3.7 millones de impuestos, gastos de adquisición e IVA. El cap rate proyectado al 2016 es de 9.6% y añade 85 habitaciones al portafolio de Fibra Inn.

c. Reapertura de la Emisión de Deuda Pública por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 Fibra Inn informó sobre la reapertura de la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) con clave de pizarra “FINN15” por Ps. 1,000 millones al amparo de su programa de hasta Ps. 5,000 millones. La reapertura se colocó a una tasa equivalente de TIIE 28 días + 130 puntos base, con la misma fecha de vencimiento de la emisión FINN 15 en Septiembre de 2021, con pago del principal al vencimiento. La calificación se mantuvo en AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y HR AA+ en escala local por HR Ratings.



Portafolio de Hoteles al 3T16

	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	Cullacán	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
12	Best Western*	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				1,509		
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			
				6,891	221	
				7,112		

Portafolio total al 30 de septiembre de 2016

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



Información de la Arrendataria

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

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 21.3 millones en el 3T16, los cuales fueron 10.9% mayores que en el 3T15. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 22.7 millones, Ps. 1.4 millones más que la renta pagada por Operadora México, debido a que Fibra Inn tiene algunos locales rentados a terceros.

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

	3T16		3T15		Acum Sep 16		Acum Sep 15	
Ingresos	81.3	100.0%	72.6	100.0%	221.9	100.0%	186.3	229.1%
Costo de Ventas	45.1	55.4%	41.8	57.6%	129.7	58.5%	111.3	136.9%
Utilidad Bruta	36.3	44.6%	30.8	42.4%	92.2	41.5%	74.9	92.1%
Gastos de Operación	3.6	4.4%	3.7	5.1%	10.4	4.7%	9.3	11.4%
NOI	32.7	40.2%	27.1	37.3%	81.8	36.8%	65.6	35.2%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	21.3	26.2%	19.6	27.0%	62.2	28.0%	53.6	65.9%
Otros Gastos Indirectos	3.4	4.1%	3.5	4.8%	8.7	3.9%	6.6	8.1%
EBITDA	8.0	9.9%	4.0	5.5%	10.9	4.9%	5.5	6.8%
Más: Otros Gastos no Operativos	0.3	0.3%	1.2	1.6%	3.6	-1.6%	1.1	1.4%
EBITDA Ajustado	7.8	9.6%	5.1	7.0%	14.5	6.5%	4.4	5.4%

Indicadores Operativos Hoteleros

Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T16	3T15	Variación
Número de hoteles	42	35	
Ingresos por hospedaje	448.5	315.7	42.1%
Ocupación	62.6%	57.6%	5 pp
Tarifa	1,146.9	1,087.2	5.5%
RevPar	717.6	626.2	14.6%

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 3T16 abarca 39 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T16 como el 3T15.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este reporte, se excluyen cuatro hoteles en total. Esto es, tres hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Courtyard by Marriott Saltillo, Cortyard by Marriott Chihuahua y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos. Adicionalmente se excluye el Best Western Monterrey Valle Real, que al cierre del trimestre estaba en negociación por acuerdo vinculante previo a su escrituración.

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	3T16	3T15	Variación
Ingresos por hospedaje	421.6	354.6	18.9%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.9%	58.0%	7 pp
Ocupación	64.6%	58.0%	6.6 pp
Tarifa	1,129.3	1,064.1	6.1%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	733.4	616.7	18.9%
RevPAR	729.5	616.7	18.3%

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	3T16			3T15			
Servicio Limitado	64.1%	820.5	525.6	50.4%	781.8	394.1	33.4%
Servicio Selecto	63.2%	1,156.8	731.0	57.9%	1,097.1	635.2	15.1%
Servicio Completo	65.2%	1,294.2	843.5	61.8%	1,177.8	727.3	16.0%
Estancia Prolongada	94.9%	1,325.8	1,258.8	84.8%	1,110.4	942.1	33.6%
TOTAL	64.6%	1,129.3	729.5	58.0%	1,064.1	616.7	18.3%

Por Cadena Hotelera							
Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	2T16			2T15			
IHG Intercontinental Hotels Group	67.3%	1,264.1	851.1	61.2%	1,167.5	715.0	19.0%
Wyndham Hotel Group	61.6%	835.2	514.6	49.1%	796.8	390.8	31.7%
Hilton Worldwide	59.4%	1,126.2	669.4	58.3%	1,103.7	643.5	4.0%
Marriott International	60.8%	1,600.3	973.2	52.8%	1,529.1	807.5	20.5%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	64.4%	1,332.2	858.4	56.2%	1,235.1	694.0	23.7%
Marcas Locales	68.4%	928.8	635.3	61.5%	830.3	510.9	24.4%
TOTAL	64.6%	1,129.3	729.5	58.0%	1,064.1	616.7	18.3%



Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
3T16				3T15			
Norte	74.0%	993.4	734.7	71.1%	903.7	642.8	14.3%
Noreste	62.1%	1,295.8	804.9	61.2%	1,216.4	744.7	8.1%
Noroeste	60.4%	667.6	403.1	38.0%	812.9	308.7	30.6%
Centro y Sur	60.1%	1,131.3	680.0	52.0%	1,066.2	554.5	22.6%
Oeste	69.9%	1,168.1	816.5	55.7%	1,057.3	589.3	38.6%
TOTAL	64.6%	1,129.3	729.5	58.0%	1,064.1	616.7	18.3%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

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.

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1,454	21%	21%
Noreste	10	1,868	27%	33%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,426	36%	30%
Oeste	6	900	13%	15%
TOTAL	42	6,806	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	18	3,296	48%	45%
Servicio Completo	12	1,969	29%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	42	6,806	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6,501	96%	94%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	42	6,806	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..



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

	30 de Septiembre de 2016	%	31 de diciembre de 2015	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	333,505	3.6	796,751	8.7
Clientes	190,369	2.1	139,630	1.5
Otras cuentas por cobrar	36,711	0.4	24,413	0.3
Pagos anticipados	31,874	0.3	30,692	0.3
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,542	0.2	97,253	1.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	378,069	4.1	406,067	4.4
Impuestos por recuperar y otros	10,658	0.1	8,086	0.1
Total del activo circulante	1,000,728	10.8	1,502,892	16.4
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,143,106	88.1	7,623,364	83.0
Activo intangible y otros activos	53,744	0.6	37,049	0.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	36,845	0.4	24,968	0.3
Instrumentos financieros derivados	9,696	0.1	0	-
Total del activo no circulante	8,243,391	89.2	7,685,381	83.6
Total de activo	9,244,119	100	9,188,273	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	88,228	3.8	131,707	6.1
Acreedores diversos	2,370	0.1	10,190	0.5
Pasivo por adquisición de inmuebles	0	-	10,000	0.5
Cuentas por pagar a partes relacionadas	36,375	1.6	45,209	2.1
Pasivo de obligaciones bancarias	10,480	0.4	8,662	0.4
Anticipos de clientes	6,411	0.3	1,132	0.1
Impuestos por pagar	8,209	0.4	18,473	0.9
Total del pasivo circulante	152,073	6.5	225,373	10.5
Pasivo no circulante:				
Instrumentos financieros derivados	0	-	5,257	0.2
Obligaciones bancarias	325,621	14.0	69,397	3.2
Emisión de deuda	1,852,002	79.4	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	2,178,974	93.5	1,922,894	89.5
Total de pasivo	2,331,047	100	2,148,267	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,437,813	93.1	6,671,290	94.8
Otras partidas de utilidad integral	9,889	0.1	-5,161	- 0.1
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	51,870	0.7
Resultados acumulados	322,007	4.7	164,729	2.3
Resultado del ejercicio	143,363	2.1	157,278	2.2
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,913,072	100.0	7,040,006	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,244,119		9,188,273	



Reporte Trimestral 3T16 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 de Resultados - No Auditados

Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015 y por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T16	3T15	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2016	%	Acumulado 2015	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	448,518	315,719	93.6	132,799	42.1	1,259,295	95.0	883,087	93.8	376,208	42.6
Arrendamiento de inmuebles	22,672	21,611	6.4	1,061	4.9	66,158	5.0	58,638	6.2	7,520	12.8
Total de ingresos	471,190	337,330	100.0	133,860	39.7	1,325,453	100.0	941,725	100.0	383,728	40.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:											
Hospedaje	116,385	86,652	25.7	29,733	34.3	317,018	23.9	230,454	24.5	86,564	37.6
Administración	77,164	55,529	16.5	21,635	39.0	212,839	16.1	146,965	15.6	65,874	44.8
Mantenimiento	19,565	16,119	4.8	3,446	21.4	55,350	4.2	44,331	4.7	11,019	24.9
Energéticos	28,200	19,205	5.7	8,995	46.8	72,964	5.5	54,348	5.8	18,616	34.3
Regalías	27,816	19,874	5.9	7,942	40.0	80,792	6.1	56,904	6.0	23,888	42.0
Publicidad y promoción	25,344	19,376	5.7	5,968	30.8	74,835	5.6	55,252	5.9	19,583	35.4
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	294,474	216,755	64.3	77,719	35.9	813,798	61.4	588,254	62.5	225,544	38.3
Margen bruto	176,716	120,575	35.7	56,141	46.6	511,655	38.6	353,471	37.5	158,184	44.8
Otros costos y gastos:											
Prediales	3,251	1,843	0.5	1,408	76.4	9,231	0.7	6,039	0.6	3,192	52.9
Seguros	1,631	1,108	0.3	523	47.2	5,011	0.4	2,970	0.3	2,041	68.7
Honorarios de asesor	17,501	11,912	3.5	5,589	46.9	46,565	3.5	35,735	3.8	10,830	30.3
Gastos corporativos de administración	7,849	9,336	2.8	-1,487	-15.9	26,548	2.0	24,104	2.6	2,444	10.1
Gastos de adquisición y organización ¹	9,724	1,994	0.6	7,730	387.7	25,669	1.9	40,347	4.3	-14,678	-36.4
Otros	-2,950	1,041	0.3	-3,991	-383.4	-7,372	-0.6	2,497	0.3	-9,869	-395.2
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	0	4,625	1.4	-4,625	-100.0	3,630	0.3	13,875	1.5	-10,245	-73.8
Gastos de mantenimiento	1,700	0	0.0	1,700		3,651	0.3	0	0.0		
Depreciación de activo fijo ²	60,708	40,527	12.0	20,181	49.8	162,082	12.2	114,723	12.2	47,359	41.3
Total de otros costos y gastos	99,414	72,386	21.5	27,028	37.3	275,015	20.7	240,290	25.5	34,725	14.5
Utilidad de Operación	77,302	48,189	14.3	29,113	60.4	236,640	17.9	113,181	12.0	123,459	109.1
Ingresos por intereses	3,222	1,060	0.3	2,162	204.0	11,692	0.9	7,921	0.8	3,771	47.6
Gastos por intereses	33,384	3,917	1.2	29,467	752.3	97,012	7.3	4,899	0.5	92,113	1,880.2
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,011	1,746	0.5	-735	-42.1	6,991	0.5	2,226	0.2	4,765	214.1
Impuestos a la utilidad	0	0	0.0	0		966	0.1	0	0.0	966	
Utilidad neta	46,129	43,586	12.9	2,543	5.8	143,363	10.8	113,977	12.1	29,386	25.8

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

2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo



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

En Nueva York:
Maria Barona / Juan Carlos Gomez Stolk
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/
E-mail: mbarona@i-advize.com / jgomezstolk@i-advize.com



Reporte Trimestral 3T16



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados Consolidados Condensados - No Auditados

Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015 y por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015
(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T16	%	3T15	%	Var. Ps.	Var. %	2016	%	2015	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	448,518	95.2	315,719	93.6	132,799	42.1	1,259,295	95.0	883,087	93.8	376,208	42.6
Arrendamiento de inmuebles	22,672	4.8	21,611	6.4	1,061	4.9	66,158	5.0	58,638	6.2	7,520	12.8
Total de ingresos	471,190	100.0	337,330	100.0	133,860	39.7	1,325,453	100.0	941,725	100.0	383,728	40.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	116,385	24.7	86,652	25.7	29,733	34.3	317,018	23.9	230,454	24.5	86,564	37.6
Administración	77,164	16.4	55,529	16.5	21,635	39.0	212,839	16.1	146,965	15.6	65,874	44.8
Mantenimiento	19,565	4.2	16,119	4.8	3,446	21.4	55,350	4.2	44,331	4.7	11,019	24.9
Energéticos	28,200	6.0	19,205	5.7	8,995	46.8	72,964	5.5	54,348	5.8	18,616	34.3
Regalías	27,816	5.9	19,874	5.9	7,942	40.0	80,792	6.1	56,904	6.0	23,888	42.0
Publicidad y promoción	25,344	5.4	19,376	5.7	5,968	30.8	74,835	5.6	55,252	5.9	19,583	35.4
Prediales	3,251	0.7	1,843	0.5	1,408	76.4	9,231	0.7	6,039	0.6	3,192	52.9
Seguros	1,631	0.3	1,108	0.3	523	47.2	5,011	0.4	2,970	0.3	2,041	68.7
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	299,356	63.5	219,706	65.1	79,650	36.3	828,040	62.5	597,263	63.4	230,777	38.6
NOI	171,834	36.5	117,624	34.9	54,210	46.1	497,413	37.5	344,462	36.6	152,951	44.4
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	17,501	3.7	11,912	3.5	5,589	46.9	46,565	3.5	35,735	3.8	10,830	30.3
Gastos corporativos de administración	7,849	1.7	9,336	2.8	-1,487	-15.9	26,548	2.0	24,104	2.6	2,444	10.1
Gastos de adquisición y organización ¹	9,724	2.1	1,994	0.6	7,730	387.7	25,669	1.9	40,347	4.3	-14,678	-36.4
Gastos de Mantenimiento	1,700	0.4	0	-	1,700	-	3,651	0.3	0	-	3,651	-
Otros	-2,950	-0.6	1,041	0.3	-3,991	-383.4	-7,372	-0.6	2,497	0.3	-9,869	-395.2
Total de gastos indirectos	33,824	7.2	24,283	7.2	9,541	39.3	95,061	7.2	102,683	10.9	-7,622	-7.4
EBITDA	138,010	29.3	93,341	27.7	44,669	47.9	402,352	30.4	241,779	25.7	160,573	66.4
Más: Gastos de adquisición y organización ¹	9,724	2.1	1,994	0.6	7,730	387.7	25,669	1.9	40,347	4.3	-14,678	-36.4
EBITDA Ajustado	147,734	31.4	95,335	28.3	52,399	55.0	428,021	32.3	282,126	30.0	145,895	51.7
Compensación a ejecutivos basada en												
instrumentos de patrimonio ²	0	-	4,625	1.4	-4,625	-100.0	3,630	0.3	13,875	1.5	-10,245	-73.8
Depreciación de activo fijo ³	60,708	12.9	40,527	12.0	20,181	49.8	162,082	12.2	114,723	12.2	47,359	41.3
EBIT (Utilidad de Operación)	77,302	16.4	48,189	14.3	29,113	60.4	236,640	17.9	113,181	12.0	123,459	109.1
Ingresos por intereses	3,222	0.7	1,060	0.3	2,162	204.0	11,692	0.9	7,921	0.8	3,771	47.6
Gastos por intereses	33,384	7.1	3,917	1.2	29,467	752.3	97,012	7.3	4,899	0.5	92,113	1,880.2
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,011	0.2	1,746	0.5	-735	-42.1	6,991	0.5	2,226	0.2	4,765	214.1
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-	966	0.1	0	-	966	-
Utilidad neta	46,129	9.8	43,586	12.9	2,543	5.8	143,363	10.8	113,977	12.1	29,386	25.8
FFO ³	116,561	24.7	90,732	26.9	25,829	28.5	335,710	25.3	282,922	30.0	52,788	18.7

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

2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank 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 Septiembre de 2015 y 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	-248,029				-248,029
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		13,875			13,875
Utilidad integral			-3,319	113,977	110,658
Al 30 de Septiembre de 2015	6,743,531	47,245	-4,212	278,706	7,065,270
Al 31 de Diciembre de 2015	6,671,290	51,870	-5,161	322,007	7,040,006
Reembolsos a tenedores de certificados	-288,977				-288,977
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			15,050	143,363	158,413
Al 30 de Septiembre de 2016	6,437,813	0	9,889	465,370	6,913,072



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

En Nueva York:
Maria Barona / Juan Carlos Gomez Stolk
i-advize Corporate Communications, Inc.
Tel: (212) 406-3691/
E-mail: mbarona@i-advize.com / jgomezstolk@i-advize.com

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 Septiembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos consolidada	144,329	113,977
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	162,082	114,723
Intereses de deuda	97,012	4,899
Intereses ganados	-11,692	-7,921
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,630	13,875
	395,361	239,553
Clientes y otras cuentas por cobrar	-65,609	-49,917
Partes relacionadas	57,000	-44,483
Pagos anticipados	-1,182	-16,709
Impuestos por recuperar	27,998	-88,912
Proveedores y otras cuentas por pagar	-46,020	110,516
Impuestos por pagar	-10,264	6,733
<i>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</i>	357,284	156,781
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-691,824	-1,200,944
Adquisición de activos intangibles	-16,695	-7,039
Intereses ganados	11,692	7,921
<i>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</i>	-696,827	-1,200,062
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	161,125	598,547
Distribuciones a tenedores de certificados	-288,977	-248,029
Emisión de deuda	4,149	0
<i>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento</i>	-123,703	350,518
<i>Flujo neto de efectivo del periodo</i>	-463,246	-692,763
Efectivo al inicio del periodo	796,751	1,106,691
<i>Efectivo al final del periodo</i>	333,505	413,928