



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2015

Monterrey, México, 23 de julio de 2015 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México especializado en servir al viajero de negocios, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del segundo trimestre de 2015 para el periodo terminado al 30 de junio de 2015 (“2T15”). 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 2T15:

- **33 hoteles** en operación y **2 desarrollos**, con **5,940 cuartos**, de los cuales 516 están en construcción.
- **Ingresos:** Ps. 310.1 millones, de los cuales Ps. 291.4 millones son por hospedaje y Ps. 18.7 millones por arrendamiento.
- **NOI**¹: Ps. 116.5 millones; un crecimiento de 73.8% comparado con los Ps. 67.0 millones del 2T14 y un crecimiento de 5.6% comparado con los Ps. 110.3 millones en el 1T15. El **margen** de 37.6% sobre Ingresos de la Fibra muestra un incremento de 4.6 pp vs. el 32.9% del 2T14.
- **EBITDA Ajustado**²: alcanzó Ps. 95.7 millones, un incremento de 78.4% comparado los Ps. 53.6 millones del 2T14. El margen de 30.9% del EBITDA Ajustado muestra un incremento de 4.6 pp vs. 2T14.
- **Utilidad Neta:** Ps. 39.5 millones ó 12.7% de margen neto. Si se excluyen los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido Ps. 57.9 millones ó 18.8% de margen neto, representando un incremento de 9.6 pp vs. 2T14.
- **FFO**³: Ps. 101.0 millones ó 32.6% de margen, un incremento de 8.8 pp comparado con el margen de FFO de 23.8% del 2T14. Representa un crecimiento de 108.1% respecto de los Ps. 48.5 millones del 2T14, y un incremento de 7.5% en relación con los Ps. 91.2 millones del 1T15.
- **Distribución a tenedores**⁴: Ps. 89.9 millones; un crecimiento de 106.7% vs. Ps. 43.5 millones del 2T14 y un incremento de 12.5% respecto de los Ps. 78.5 millones del 1T15. La distribución por CBFi es Ps. 0.2021 que representa un rendimiento anualizado de 5.4%.

Ventas Mismas Tiendas de 31 hoteles comparables⁵ con igual número de cuartos disponibles:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 287.3 millones; un crecimiento de 24.5% comparado con los Ps. 230.9 millones del 2T14.
- **Ocupación:** 61.2%; un incremento de 5.3 pp. Considerando el incremento de 6.0% por el número de cuartos derivado de las ampliaciones, la ocupación fue de 57.7%.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,079.9 un incremento de 13.7%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 661.0 un incremento de 24.5% comparado con los Ps. 531.1. Incluyendo el efecto del incremento de 6.0% en cuartos disponibles por la ampliación de los hoteles del portafolio comparable, el RevPar fue de Ps. 623.5.



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

En Nueva York:
María 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

**Eventos relevantes:**

- **Cuatro Adquisiciones Recientes:** Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo por un monto global de Ps. 553.6 millones.
- **Adición de Cuartos:** Se pusieron en operación 105 cuartos adicionales en el Hotel Holiday Inn Tampico Altamira a partir del 1 de junio de 2015.

Al 30 de junio de 2015:

- Saldo en **efectivo:** Ps. 410.5 millones.
- La **deuda bancaria** ascendió a 250.0 millones, lo que representa un 3.3% de “*loan-to-value*” y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 12.0 veces.
- Valor total del **patrimonio:** Ps. 7,114.5 millones.
- El **Capex** invertido durante el trimestre fue de Ps. 0.9 millones.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn, comentó: *“Los resultados obtenidos en el segundo trimestre reflejan los factores de éxito que se han ido implementando en la compañía. Entre estos están sin duda el conocimiento, experiencia y manejo de multimarcas internacionales para la operación hotelera, la consolidación del equipo Directivo, las adquisiciones o desarrollos con profundo análisis que cumplan con los más altos rendimientos, la mejora continua de los procesos administrativos, la mayor visibilidad y comunicación con los mercados, así como un estricto control en la operación de los hoteles, entre otros. Todo esto se resume en distribuciones atractivas a nuestros accionistas. Continuaremos con la estrategia en la adquisición de hoteles y desarrollaremos propiedades en proyectos estratégicos con gran potencial”.*

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

² El EBITDA Ajustado excluye el gastos de adquisición y organización.

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

⁴ Calculado en base a 437,019,542 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2015. El rendimiento calculado en base a un precio de Ps. 15.13 por CBFi.

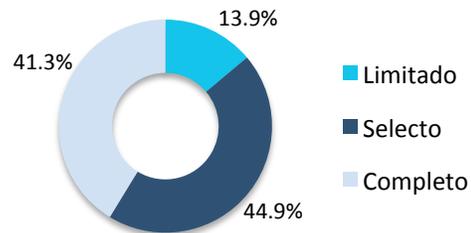
⁵ Del portafolio total de 35 hoteles, se toman 31 propiedades comparables excluyendo: Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo; así como los dos que están en acuerdo de compra: el Staybridge Suites Guadalajara Expo y el Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo.



Resultados del Segundo Trimestre de 2015

La mezcla de ventas al cierre del 2T15 se compone de 33 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 13 hoteles de servicio selecto y 11 de servicio completo.

Ingresos Totales por Segmento				
	2T15	%	2T14	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	43.0	13.9%	19.8	9.7%
Servicio Selecto	139.1	44.9%	107.2	52.6%
Servicio Completo	128.0	41.3%	76.6	37.6%
Total	310.1	100.0%	203.6	100.0%



Cifras Relevantes	2T15	2T14	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	291.4	192.5	98.9	51.4%
Ingresos por arrendamiento	18.7	11.1	7.6	68.5%
Ingresos de la Fibra	310.1	203.6	106.5	52.3%
NOI	116.5	67.0	49.5	73.8%
Margen NOI	37.6%	32.9%		4.6 p.p
EBITDA Ajustado	95.7	53.6	42.1	78.4%
Margen EBITDA Ajustado	30.9%	26.3%		4.6 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	16,895	13,670	3,224.6	23.6%
FFO	101.0	48.5	52.5	108.1%
Margen FFO	32.6%	23.8%		8.7 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	15.13	18.26	- 3.1	-17.1%
Distribución	88.3	43.5	44.8	103.1%
Distribución por CBFi	0.2021	0.1683	0.0	20.1%
CBFi en circulación	437.0	258.3	178.7	69.2%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	5.5%	3.7%	0.0	1.8 p.p

Los ingresos totales de Fibra Inn en el 2T15 fueron de Ps. 310.1 millones, de los cuales:

- Ps. 291.4 millones son ingresos por hospedaje de las 33 propiedades del portafolio.
- Ps. 18.7 millones derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 2T15, el total de gastos de operación fue Ps. 193.6 millones o el 62.4% de los ingresos totales. Se presentó un decremento de 4.7 puntos base por el manejo adecuado en los gastos, el cual era de 67.1% en el 2T14. Esta variación en los gastos de operación fue el efecto neto de:



- Un ahorro de 2.2 pp en gastos por hospedaje que representaron el 23.4% de los ingresos totales.
- Un ahorro de 1.8 pp en gastos de energéticos que representaron el 5.6% de los ingresos totales.
- Un ahorro de 1.3 pp en gastos de mantenimiento que representaron el 1.3% de los ingresos totales.
- Un ahorro de 60 puntos base en gastos de administración que representaron el 14.9% de los ingresos totales.
- Decrementos de 30 puntos base en regalías y en prediales respectivamente.
- Un incremento de 1.9 pp en gastos de ventas que representó el 7.9% de los ingresos totales. Este incremento se debió a: (i) el pago de incentivos y comisiones a los gerentes y ejecutivos de ventas por llegar a sus metas presupuestales; y (ii) a un incremento en la nómina por la nivelación de plantillas en los equipos de ventas en algunos hoteles.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2T15 alcanzó Ps. 116.5 millones, el cual representa un incremento de 73.8% comparado con los Ps. 67.0 millones del 2T14. El margen NOI fue de 37.6% que representa un incremento de 4.7 pp comparado con el 32.9% alcanzado durante el 2T14 y que se mantiene en línea con el 37.5% alcanzado el 1T15.

Los gastos relativos a la administración identificados con la operación de la Fibra fueron Ps. 39.2 millones para el 2T15 y representan el 12.6% de los ingresos totales. Estos gastos aumentaron 6.0 pp comparados con los Ps. 13.4 millones registrados en el 2T14 equivalentes a 6.6% de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 1.3 pp en los gastos corporativos de administración por los procesos implementados y que representan 2.4% de los ingresos totales;
- Un incremento de 5.9 pp en gastos de adquisición y organización que representaron 5.9% de los ingresos totales y que corresponden a gastos relacionados por adquisición de hoteles, tales como impuestos, avalúos, notarios, asesores, entre otros.
- Un incremento de 1.0 pp en los honorarios del asesor que fue el efecto neto de: (i) un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra; y (ii) la modificación de la comisión del asesor al 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación. Esto representa el 3.8% de los ingresos totales.
- Un incremento de 50 puntos base en otros gastos derivados de la liquidación de personal.

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 de 3 hoteles por Ps. 16.6 millones.

El EBITDA Ajustado de Ps. 95.7 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 78.4% comparado con los Ps. 53.6 millones del 2T14. El margen del EBITDA Ajustado fue de 30.9%, el cual muestra un incremento de 4.6 pp comparado con el margen de 26.3% del 2T14.



Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 77.3 millones para este 2T15, y representa un crecimiento de 44.1%. El margen EBITDA fue de 24.9% que representa una disminución de 1.4 pp comparado con el 26.3% de margen EBITDA alcanzado en el 2T14; esto principalmente por la inclusión de los gastos de adquisición y organización.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 4.6 millones corresponde, como se ha comentado anteriormente, a la parte devengada en el trimestre del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 38.4 millones, que representa un incremento de Ps. 12.9 millones ó 50.9% comparada con los Ps. 25.5 millones registrados en el 2T14. 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. 34.2 millones que representa un incremento de 45.4% comparado con los Ps. 23.5 millones del 2T14. El margen de la utilidad de operación fue de 11.0% que representa una disminución de 60 puntos base comparado con el margen alcanzado en 2T14, el cual fue de 11.6%.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 2.1 millones. Se registraron Ps. -3.4 millones por motivo de la capitalización de los intereses y la parte proporcional de los gastos relativos a la contratación del crédito que se está amortizando en este periodo, los cuales se capitalizaron para el periodo de Enero a Junio de 2015 por un importe total de Ps. 8.8 millones en las inversiones realizadas en los hoteles en proceso de desarrollo y ampliación, conforme a IFRS (IAS 23). Se tuvo una fluctuación cambiaria positiva por Ps. 0.3 millones. El resultado financiero neto es un ingreso de Ps. 5.3 millones en el 2T15 comparado con el gasto neto de Ps. 5.1 millones en el 2T14.

La utilidad neta en el 2T15 fue de Ps. 39.5 millones, que representa un incremento de Ps. 21.1 millones ó 114.4% comparado con los Ps. 18.4 millones en el 2T14. El margen neto fue de 12.7% que representa un aumento de 3.6 pp comparado con el margen de 9.1% obtenido en el 2T14. Si se excluyen los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 57.9 millones, lo que hubiera representado 18.7% de margen neto; esto es, un incremento de 9.6 pp vs. el margen neto de 9.1% del 2T14.

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

	2T15	2T14	Var %
Utilidad Neta	39.5	18.4	114.7%
(+) Gastos de adquisición y organización	18.4	-	
(+) Depreciación y amortización	38.4	25.5	50.7%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.5%
FFO	101.0	48.5	108.2%
(-) Capex de mantenimiento	0.9	2.8	-67.9%
FFO Ajustado	100.1	45.7	119.0%
FFO por CBFi	0.2311	0.1877	23.1%
FFO Ajustado por CBFi	0.2290	0.1769	29.5%

Distribución del Segundo Trimestre de 2015

El 22 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T15 por un total de Ps. 88.3 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2021 por CBFi basada en los 437,019,542 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de abril y 30 de junio de 2015. La distribución será pagada el 31 de julio de 2015.

Distribución a Tenedores				
	2T15		2T14	
	por CBFi*	Total	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2021	88.3	0.1683	43.5
Total	0.2021	88.3	0.1683	43.5

* El monto por distribución por CBFi se calculó basado en el monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación, excluyendo los 53,000,000 CBFIs que están en tesorería.

Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

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



estos efectos, el flujo de operación ajustado equivale a la utilidad neta excluyendo los gastos de adquisición y los cargos no monetarios menos la reserva para el mantenimiento de los hoteles (CAPEX de mantenimiento).

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes 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. 12.7 millones y el saldo de dicha reserva al 30 de junio de 2015 fue de Ps. 37.3 millones.

Distribución a Tenedores	2T15	2T14
Utilidad Neta	39.5	18.4
+ Cargos no monetarios	43.1	30.1
+ Gastos de Adquisición y Organización	18.4	-
- Reserva de Capex	12.7	5.0
Distribución a Tenedores	88.3	43.5
No. De CBFIs en Circulación ¹⁾	437,019,542	258,334,218
Distribución por CBFI	0.2021	0.1683
Precio del CBFI (ponderado emisiones) ²⁾	17.42	18.50
Dividend Yield ¹⁾	4.6%	3.6%
Precio de cierre del trimestre ³⁾	15.13	18.26
Dividend Yield ¹⁾	5.4%	3.7%

(1) Considera en el total 2014 el ponderado de CBFIs de cada trimestre, incluyendo la emisión de Noviembre 2014

(2) Considera el precio de colocación ponderado de la Oferta Pública Inicial de Marzo 2013 y la Emisión de Noviembre 2014

(3) Considera en el total 2014 el ponderado de los precios de cierre de cada 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 80% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación. La parte que corresponde a inmuebles y los otros bienes se deprecia fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 20% 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.
- La compensación a ejecutivos basada en certificados es deducible.



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 2015 dicha reserva sumaba Ps. 37.3 millones contra Ps. 25.5 millones al 31 de marzo de 2015. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 0.9 millones durante el 2T15.

Contratación de Deuda

Al 30 de junio de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 410.5 millones de efectivo.

Las obligaciones bancarias fueron Ps. 250.0 millones al 30 de junio de 2015, los cuales se registran contablemente en 220.8 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación, que se amortizarán a lo largo de la vigencia del crédito. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 12.2 millones, los cuales corresponden a la parte proporcional de un total de Ps. 35.8 millones que se amortizarán hasta el 8 de marzo de 2019 conforme a las Reglas de IFRS. Dichas comisiones corresponden:

- a) Ps. 7.6 millones a corto plazo referentes al 30% de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2015;
- b) Ps. 4.6 millones a largo plazo referente al 20% restante de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2016.

Al crédito bancario se le aplica una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Se tiene cubierto el 70% del importe dispuesto del crédito, mediante la contratación de dos swaps de tasa de interés con vencimiento a marzo de 2019.

Covenants Financieros		
As of 30 de junio de 2015		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	7.8%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	9.9
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	112.0%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	9.9
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	96.7%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	3.3%

- 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 del Crédito entre el Valor de los Activos
- 6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos.



Fibra Inn presenta 3.3% de loan-to-value al 30 de junio de 2015, el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 30 de junio de 2015 fue de 12.0 veces.

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

Revisión Status Índices CNBV	Al 30 de Junio de 2015	Al 30 de Junio de 2014
Nivel de Endeudamiento		
Financiamientos	250,000.0	803.2
Deuda Bursátil	-	-
Activos Totales	7,498,023.0	5,555.5
Índice de Endeudamiento	3.3%	14.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda		
Activos Líquidos	410,455.0	339.1
Iva por Recuperar	291,530.0	166.7
Utilidad Operativa	807,657.0	409.3
Líneas de Crédito	2,050,000.0	100.0
Sub-Total Numerador	3,559,642.0	1,015.1
Amortización de Intereses	26,959.0	69.6
Amortizaciones de Principal	-	800.0
Gastos de Capital	76,053.0	30.2
Gastos de Desarrollo	192,893.0	61.0
Sub-Total Denominador	295,905.0	960.8
Índice Cobertura de Servicio Deuda	12.0	1.1

Repartición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria	Al 30 de junio de 2015	
	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	72,979,169	16.7%
Público Inversionista	364,040,373	83.3%
Total en Circulación	437,019,542	100.0%

Indicadores Operativos Hoteleros

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 2T15 abarca 31 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2T15 como el 2T14.
 - Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de 45 días en el portafolio de Fibra Inn.
 - Y en particular este trimestre se excluyen los dos hoteles recién adquiridos: el Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente y el Hampton Inn by Hilton Hermosillo; así como los dos hoteles en acuerdo: Staybridge Suites Guadalajara Expo y el Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo.

Mismas Tiendas Trimestral (31 Hoteles)			
	2T15	2T14	Variación
Ingresos por hospedaje	287.3	230.9	24.5%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	61.2%	55.9%	5.3 pp
Ocupación	57.7%	55.9%	1.8 pp
Tarifa	1,079.9	949.6	13.7%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	661.0	531.1	24.5%
RevPAR	623.5	531.1	17.4%

Cifras Relevantes	2T15	2T14	Var Ps.	% Var
Desempeño Operativo Ventas Totales ¹⁾				
Ocupación	57.5%	55.1%		2.4 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,077.9	988.2	89.7	9.1%
RevPAR (Ps)	620.0	544.2	75.8	13.9%
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	33	23	10	43.5%
Desarrollos	2	3	- 1	-
Terrenos	1	-		-
Hoteles en acuerdo de compra 2)	2	-	2	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	36	26	10	38.5%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	96%	98%		-
Presencia (estados)	14	13		-
Cuartos en operación	5,424	3,845	1,579	41.1%
Cuartos en desarrollo	360	540	- 180	-
Cuartos en ampliación	156	259	- 103	-
Cuartos de hoteles en acuerdo 2)	283	-	283	-
Total de cuartos	5,940	4,644	1,296	27.9%

¹⁾ Ventas Totales considera los hoteles dentro del portafolio en el trimestre respectivo: 23 hoteles en el 2T14 y 33 hoteles en el 2T15.

²⁾ Los dos hoteles en acuerdo, Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo, no se incluyen dentro del portafolio de hoteles al cierre del 2T15; ya que sus respectivos acuerdos vinculantes se firmaron el 7 de julio de 2015.



Análisis de Ventas Mismas Tiendas del Trimestre:

Los ingresos por hospedaje mismas tiendas del 2T15 alcanzaron Ps. 287.3 millones, que representa un crecimiento de 24.5% vs. 2T14. La ocupación fue de 57.7%, que representa un incremento de 1.8 pp. La ocupación de 61.2% en el 2T15 al excluir la adición de cuartos representa un incremento de 5.3 pp. La tarifa promedio diaria se ubicó en Ps.1,079.9 en el 2T15, la cual muestra un crecimiento de 13.7% comparada con Ps. 949.6 del 2T14. Por lo anterior, el ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un incremento de 17.4% al registrar Ps. 623.5 en el 2T15, la cual hubiera sido de Ps. 661.0 al excluir la adición de cuartos.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 17.4% se explica como sigue:

Un incremento de 1.8 pp en la ocupación que muestra:

- Un aumento de 6.0% en el número de cuartos disponibles del 2T15 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato, Marriott Puebla y Holiday Inn Tampico Altamira. Si se excluyen las habitaciones adicionales, la ocupación sería de 61.2%.
- Un aumento en la ocupación de: (i) el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto debido a una mayor demanda en la zona por la instalación de la planta de KIA y sus proveedores en esa zona; (ii) el hotel Holiday Inn Monterrey Valle que ha logrado una mayor ocupación por un número mayor de negociaciones con clientes corporativos; y (iii) el hotel Aloft Guadalajara en su proceso para llegar a niveles de estabilización.
- Lo anterior compensado por la baja en la ocupación en porcentaje de (i) el hotel Marriott Puebla causado por el incremento de habitaciones; y (ii) el hotel Hampton Inn by Hilton Querétaro, el cual se ha visto afectado por las aperturas de otros hoteles en la plaza que han aumentado la oferta hotelera en un 45%.

El incremento de 13.7% en tarifa promedio vs. 2T14 se debe a:

- La mejora en la gestión hotelera en cuanto a la administración de tarifas, principalmente en los hoteles: Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, y México Plaza Guadalajara Andares, Holiday Inn Monterrey Aeropuerto y Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
- El beneficio por el cambio de marca en los hoteles México Plaza que operan ahora como Wyndham Garden principalmente en Silao. Asimismo, el beneficio del cambio de marca del hotel Holiday Inn Monterrey Valle.
- El incremento en la fluctuación del tipo de cambio benefició las tarifas en pesos que están negociadas en dólares comparadas con el mismo trimestre del año anterior.

Por Marca							
Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
2T15				2T14			
Holiday Inn	66.3%	1,118.7	741.6	59.4%	1,008.6	599.2	23.8%
Holiday Inn Express	59.0%	1,083.7	639.0	54.4%	966.9	525.6	21.6%
Hampton Inn by Hilton	62.7%	1,048.0	657.1	60.4%	1,010.4	610.6	7.6%
Wyndham Garden	46.5%	845.1	392.6	51.1%	794.2	405.8	-3.2%
Marriott	56.8%	1,495.5	850.0	68.8%	1,266.5	871.7	-2.5%
Camino Real	39.4%	1,452.2	572.5	47.6%	1,203.3	573.2	-0.1%
Aloft	58.5%	1,231.0	720.3	27.8%	1,110.1	309.1	133.0%
Microtel Inn & Suites by Wyndham	54.8%	740.3	405.4	53.1%	653.8	346.9	16.9%
Crowne Plaza	67.3%	1,593.0	1,072.6	61.2%	1,224.8	749.6	43.1%
Hotel Casa Grande	56.3%	838.1	472.0	67.2%	753.7	506.2	-6.8%
Mexico Plaza	39.5%	932.2	367.9	42.9%	734.2	315.0	16.8%
TOTAL	57.7%	1,079.9	623.5	55.9%	949.6	531.1	17.4%

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
2T15				2T14			
Servicio Limitado	48.6%	809.6	393.8	50.6%	727.9	368.0	7.0%
Servicio Selecto	60.2%	1,080.0	650.2	55.4%	987.0	546.4	19.0%
Servicio Completo	60.9%	1,236.1	752.2	61.1%	1,047.3	640.3	17.5%
TOTAL	57.7%	1,079.9	623.5	55.9%	949.6	531.1	17.4%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
2T15				2T14			
Norte	66.8%	888.2	593.7	67.4%	757.8	510.6	16.3%
Noreste	67.9%	1,189.0	807.8	60.3%	1,034.2	623.8	29.5%
Noroeste	38.8%	730.4	283.3	47.8%	698.5	334.1	-15.2%
Centro y Sur	51.9%	1,050.9	545.5	52.6%	960.8	505.7	7.9%
Oeste	49.0%	1,136.8	556.9	44.9%	971.9	436.8	27.5%
TOTAL	57.7%	1,079.9	623.5	55.9%	949.6	531.1	17.4%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Noroeste: Sinaloa

Centro y Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Distrito Federal, Veracruz, Campeche.

Oeste: Jalisco

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	5	607	11%	11%
Noreste	9	1,690	31%	42%
Noroeste	2	264	5%	1%
Centro y Sur	13	2,246	41%	37%
Oeste	4	617	11%	9%
TOTAL	33	5,424	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	9	1,170	22%	12%
Servicio Selecto	13	2,428	45%	45%
Servicio Completo	11	1,826	34%	43%
TOTAL	33	5,424	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	31	5,119	94%	93%
Camino Real	1	155	3%	2%
Grupo Presidente	1	150	3%	5%
TOTAL	33	5,424	100%	100%

Eventos Relevantes del 2T15

a. Adquisición del hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente

Se pagó Ps. 103.6 millones más Ps.11.0 millones por la compra de un terreno adjunto, más Ps. 26.2 millones por impuestos, gastos de adquisición y mejoras a la propiedad (PIP ó Property Improvement Plan). Se planea una ampliación de 100 cuartos, a lo cual se destinarán Ps. 81.9 millones. La inversión total es de Ps. 222.7 millones. El cap rate proyectado a 2017 es de 10.55%. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs que se llevó a cabo en noviembre de 2014. El hotel tiene actualmente 95 habitaciones, opera en el segmento de servicio completo y la operación está a cargo de Fibra Inn.

b. Adquisición del hotel Hampton Inn by Hilton Hermosillo

El precio pagado fue Ps. 175.0 millones más Ps. 12.7 millones del pago de impuestos y gastos de adquisición. Se destinarán Ps. 27.3 millones para la ampliación de 56 habitaciones. La inversión total es de Ps. 215.0 millones. El cap rate proyectado a 2017 es del 10.2%. El pago se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la suscripción de CBFIs que se llevó a cabo en noviembre de 2014. El hotel tiene actualmente 151 habitaciones y opera en el segmento de servicio selecto. La operación hotelera está a cargo de Fibra Inn. Esta propiedad empezó operaciones hace seis meses, por lo que sus indicadores de desempeño están en proceso de estabilización.

c. Adición de Cuartos en el hotel Holiday Inn Tampico Altamira

Se concluyó la construcción de 105 habitaciones adicionales en el Holiday Inn Tampico Altamira a partir del 1 de junio de 2015, lo que representó una inversión de Ps. 82.6 millones.



d. Firma de un Acuerdo Vinculante para Adquirir el hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo

Después del cierre del trimestre se anunció la firma del acuerdo vinculante. El precio de compra será de Ps. 133.6 millones más Ps. 4.7 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se tiene contemplado un presupuesto de Ps. 8.9 millones para mejoras a la propiedad. El cap rate proyectado es del 9.54% a finales del 2015 y el pago se realizará con los recursos disponibles de la línea de crédito bancario. El hotel opera 117 habitaciones en el segmento de estancia prolongada y Fibra Inn se encargará de la operación hotelera.

e. Firma de un Acuerdo Vinculante para Adquirir el hotel Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo

Después del cierre del trimestre se anunció la firma del acuerdo. El precio de compra será de Ps. 141.4 millones más Ps. 4.9 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se tiene contemplada una conversión de marca, la cual se definirá para el 2016, así como la habilitación de 15 habitaciones adicionales; para ambos conceptos se tiene estimado un presupuesto de Ps. 38.0 millones. El cap rate proyectado es de 10.23% al 2017 y el pago se realizará con los recursos disponibles de la línea de crédito bancario. El hotel contará con un total de 181 habitaciones; de las cuales 166 están actualmente en operación. Esta propiedad pertenece al segmento de servicio selecto y su operación hotelera estará a cargo de Fibra Inn.

Adquisiciones del 2T15					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
1-jun-15	Holiday Inn	Reynosa	Servicio Completo	103.6	95
1-jun-15	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Servicio Selecto	175.0	151
Adquisiciones Posteriores al 2T15					
9-jul-15	Staybridge Suites	Guadalajara	Estancia Prolongada	133.6	117
9-jul-15	Arriva Express	Guadalajara	Servicio Selecto	141.4	166
Total				553.6	529

Estatus de los Desarrollos al 2T15

El estatus general de cada uno de los proyectos de desarrollo de los hoteles es como sigue:

Propiedad	Estado	Fecha Estimada de Terminación	Cuartos	Total	Inversión (Ps. millones)		Avance de Obra
					Ejercida	Remanente	
Courtyard by Marriott Saltillo	Coahuila	Nov 1, 2015	180	197.9 ⁽¹⁾	92.2	105.7	46.0%
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	Veracruz	Dec 16, 2015	180	146.4 ⁽²⁾	54.2	92.2	52.7%
Total			360	344.3	146.4	197.9	

¹⁾ Excluye la inversión de Ps.10.7 millones en la compra de un terreno adjunto.

²⁾ Excluye la inversión de Ps. 25.4 millones en la compra de un terreno adjunto.



Avance de Obra al 30 de junio de 2015



<http://bit.ly/1UKthev>
Courtyard by Marriott Saltillo



<http://bit.ly/1HSL0L4>
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos

105 cuartos adicionales en el Hotel Holiday Inn Tampico Altamira operan desde el 1 de junio de 2015.





Portafolio de Hoteles al 2T15

	Marca	Ciudad	Estado	Número de Cuartos	Adición de Cuartos	Operador
Hoteles de Servicio Limitado						
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora México Irapuato
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn - México Plaza
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	113		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
				1,170	0	
Hoteles de Servicio Selecto						
1	Hampton Inn	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Op. Comercios Vallarta
10	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
13	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56	Fibra Inn
				2,428	56	
Hoteles de Servicio Completo						
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op. Comercios Vallarta
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	205		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
				1,826	100	
Hoteles en Desarrollo						
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz		180	Fibra Inn
2	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila		180	Fibra Inn
3	Fairfield Inn & Suites by Marriott*	Cd. del Carmen	Campeche			
					360	
				5,424	516	
				5,940		
Portafolio total al 30 de junio de 2015						

¹⁾ Los hoteles Staybridge & Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo no se incluyen dentro del Portafolio de Hoteles al 2T15, ya que sus respectivos acuerdos vinculantes se firmaron el 1 de julio de 2015.



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. 16.7 millones en el 2T15, los cuales fueron 73.7% mayores que en el 1T15.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con fideicomiso F/1765
1 de Enero al 31 de diciembre de 2014
(cifras en millones de pesos)

	2T15		2T14	
Ingresos	62.4	100.0%	43.3	100.0%
Costo de Ventas	35.9	57.5%	27.1	62.7%
Utilidad Bruta	26.6	42.5%	16.1	37.3%
Gastos de Operación	4.3	6.9%	2.3	5.3%
NOI	22.3	35.7%	13.8	31.9%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	16.7	26.7%	9.6	22.2%
Otros Gastos Indirectos	3.9	6.2%	1.7	3.9%
EBITDA	1.7	2.8%	2.5	5.9%
Más: Otros Gastos no Operativos	1.6	2.6%	0.3	0.7%
EBITDA Ajustado	3.4	5.4%	2.8	6.5%

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 con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn & Suites, Holiday Inn Express & Suites, Crowne Plaza and Staybridge Suites; con Wyndham Hotel Group para operar sus marcas globales Wyndham Garden® y Microtel Inn & Suites by Wyndham®. Además, se tienen contratos de licencia y uso de marca con Hilton para operar Hampton Inn by Hilton; y con Starwood Hotels & Resorts Worldwide para operar su marca Aloft. Tiene propiedades que operan con marcas nacionales como Camino Real, Casa Grande y Arriva Express. Adicionalmente tiene acuerdos con IHG, Marriott International, Wyndham Hotel Group y Hoteles City Express para establecer convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13”.



Para más información, visite 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 Mexico, 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 2015 y 2014 y el acumulado del año al 30 de Junio de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

Ingresos por:	2T15	%	2T14	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	291,369	94.0	192,491	94.5	98,878	51.4
Arrendamiento de inmuebles	18,730	6.0	11,115	5.5	7,615	68.5
Total de ingresos	310,099	100.0	203,606	100.0	106,493	52.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	72,704	23.4	52,258	25.7	20,446	39.1
Administración	46,292	14.9	31,699	15.6	14,593	46.0
Mantenimiento	14,051	4.5	11,801	5.8	2,250	19.1
Energéticos	17,440	5.6	15,186	7.5	2,254	14.8
Regalías	18,850	6.1	12,956	6.4	5,894	45.5
Ventas	21,313	6.9	10,173	5.0	11,140	109.5
Prediales	1,984	0.6	1,826	0.9	158	8.6
Seguros	972	0.3	677	0.3	295	43.5
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	193,605	62.4	136,576	67.1	57,029	41.8
NOI	116,494	37.6	67,030	32.9	49,464	73.8
Otros costos y gastos:						
Honorarios de Asesor	11,912	3.8	5,875	2.9	6,037	102.8
Gastos corporativos de administración	7,321	2.4	7,478	3.7	-157	-2.1
Gastos de adquisición y organización ¹	-	-	0	-	0	-
Otros	1,570	0.5	43	0.0	1,527	3,526.3
Total de gastos indirectos	20,802	6.7	13,396	6.6	7,406	55.3
EBITDA	95,692	30.9	53,634	26.3	42,057	78.4
Más: Gastos de adquisición y organización	18,413	5.9	0	-	18,413	
EBITDA Ajustado	95,692	30.9	53,634	26.3	42,057	78.4
Compensación a ejecutivos basada en instrumento:	4,625	1.5	4,625	2.3	0	-0.0
Depreciación de activo fijo ²	38,434	12.4	25,468	12.5	12,966	50.9
EBIT (Utilidad de Operación)	52,632	17.0	23,541	11.6	29,091	123.6
Ingresos por intereses	2,136	0.7	1,842	0.9	294	16.0
Gastos por intereses ³	-3,426	-1.1	8,513	4.2	-11,939	-140.2
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	274	0.1	-1,558	-0.8	1,832	-117.6
Utilidad neta	57,921	18.7	18,428	9.1	39,493	214.3
FFO ⁴	100,980	32.6	48,522	23.8	52,458	108.1

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) Incluye la capitalización para el periodo Enero-Junio de 2015 de los intereses y gastos del crédito relacionados con la construcción de nuevos Hoteles y ampliación de Hoteles existentes, conforme a IFRS (IAS 23).

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 30 de Junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014
(Miles de pesos)

	30 de Junio de 2015	%	31 de diciembre de 2014	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	410,455	5.5	1,106,691	14.6
Clientes y otras cuentas por cobrar	142,517	1.9	82,880	1.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	50,423	0.7	54,120	0.7
Impuesto al valor agregado por recuperar	291,530	3.9	247,489	3.3
Impuestos por recuperar y otros	7,547	0.1	8,917	0.1
Total del activo circulante	902,473	12.1	1,500,097	19.8
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	6,554,917	87.6	6,041,104	79.9
Activo intangible y otros activos	25,940	0.3	18,955	0.3
Impuestos diferidos	322	0.0	322	0.0
Total del activo no circulante	6,581,179	87.9	6,060,381	80.2
Total de activo	7,483,651	100	7,560,478	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	76,141	20.6	53,301	14.3
Acreedores diversos	4,023	1.1	4,025	1.1
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000	2.7	144,655	38.9
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16,134	4.4	67,343	18.1
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	7,600	2.1	10,701	2.9
Anticipos de clientes	7,922	2.1	4,783	1.3
Impuestos por pagar	18,030	4.9	13,105	3.5
Total del pasivo circulante	139,850	37.9	297,914	80.1
Pasivo no circulante:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044	0.6	2,044	0.5
Instrumentos financieros derivados	1,603	0.4	893	0.2
Obligaciones bancarias	220,775	59.8	66,029	17.8
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	4,600	1.2	4,600	1.2
Beneficios a los empleados	231	0.1	231	0.1
Total del pasivo no circulante	229,253	62.1	73,798	19.9
Total de pasivo	369,104	100	371,712	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,838,411	96.1	6,991,561	97.3
Otras partidas de utilidad integral	-1,603	-0.0	-893	-0.0
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	42,620	0.6	33,370	0.5
Resultados acumulados	164,728	2.3	164,728	2.3
Resultado del ejercicio	70,392	1.0	0	-
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,114,548	100.0	7,188,766	100.0
Total de pasivo y patrimonio	7,483,651		7,560,478	100



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, 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 2015 y 2014 y el acumulado del año al 30 de Junio de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

Ingresos por:	2T15	%	2T14	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	291,369	94.0	192,491	94.5	98,878	51.4
Arrendamiento de inmuebles	18,730	6.0	11,115	5.5	7,615	68.5
Total de Ingresos	310,099	100.0	203,606	100.0	106,493	52.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	72,704	23.4	52,258	25.7	20,446	39.1
Administración	46,292	14.9	31,699	15.6	14,593	46.0
Mantenimiento	14,051	4.5	11,801	5.8	2,250	19.1
Energéticos	17,440	5.6	15,186	7.5	2,254	14.8
Regalías	18,850	6.1	12,956	6.4	5,894	45.5
Publicidad y promoción	21,313	6.9	10,173	5.0	11,140	109.5
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	190,649	61.5	134,073	65.8	56,577	42.2
Margen bruto	119,449	38.5	69,533	34.2	49,916	71.8
Otros costos y gastos:						
Prediales	1,984	0.6	1,826	0.9	158	8.6
Seguros	972	0.3	677	0.3	295	43.5
Honorarios de asesor	11,912	3.8	5,875	2.9	6,037	102.8
Gastos corporativos de administración	7,321	2.4	7,478	3.7	-157	-2.1
Gastos de adquisición y organización ¹	18,413	5.9	0	0.0	18,413	
Otros	1,570	0.5	43	0.0	1,527	3,526.3
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	1.5	4,625	2.3	0	0.0
Depreciación de activo fijo	38,434	12.4	25,468	12.5	12,966	50.9
Total de otros costos y gastos	85,230	27.5	45,992	22.6	39,237	85.3
Utilidad de Operación	34,220	11.0	23,541	11.6	10,678	45.4
Ingresos por intereses	2,136	0.7	1,842	0.9	294	16.0
Gastos por intereses ²	-3,426	-1.1	8,513	4.2	-11,939	-140.2
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	274	0.1	-1,558	-0.8	1,832	-117.6
Utilidad neta	39,508	12.7	18,428	9.1	21,080	114.4

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

2) Incluye la capitalización para el periodo Enero-Junio de 2015 de los intereses y gastos del crédito relacionados con la construcción de nuevos Hoteles y ampliación de Hoteles existentes, conforme a IFRS (IAS 23).

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No auditados
Del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2014 y del 1 de enero al 30 de Junio de 2015
(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>
Aportación inicial de patrimonio	20				20
Patrimonio emitido	7,292,594				7,292,594
Distribuciones a tenedores de certificados	-301,054			-43,969	-345,023
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		33,370			33,370
Utilidad neta			-893	208,697	207,804
Al 31 de Diciembre de 2014	6,991,561	33,370	-893	164,728	7,188,766
Saldo inicial 1 de Enero 2015	6,991,561	33,370	-893	164,728	7,188,766
Patrimonio emitido					0
Otras partidas de utilidad integral					0
Distribuciones a tenedores de certificados	-153,150				-153,150
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		9,250			9,250
Utilidad neta			-710	70,392	69,682
Al 30 de Junio de 2015	6,838,411	42,620	-1,603	235,120	7,114,548

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 2015 y del 1 de enero al 30 de Junio de 2014
(Miles de pesos)

	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	70,392	53,148
Depreciación contable	74,195	50,137
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9,250	9,250
	153,837	112,535
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-68,942	-63,491
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	-5,937	64,350
Incremento en impuestos por recuperar	-44,041	-23,851
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	34,917	89,543
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-729,649	-817,420
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-729,649	-817,420
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	151,646	803,205
Distribuciones a tenedores de certificados	-153,150	-121,826
Patrimonio emisión de certificados	0	0
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-1,505	681,379
Flujo neto de efectivo del periodo	-696,236	-46,498
Efectivo al inicio del periodo	1,106,691	385,640
Efectivo al final del periodo	410,456	339,142