



Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2015

Monterrey, México, 15 de octubre 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 tercer trimestre de 2015 para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2015 (“3T15”). 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 3T15:

- **Fibra Inn cierra el trimestre con 35 hoteles** en operación y **2 en desarrollo**, con **6,238 cuartos**, de los cuales 531 están en construcción.
- **Ingresos:** Ps. 337.3 millones, de los cuales Ps. 315.7 millones son por hospedaje y Ps. 21.6 millones por arrendamiento.
- **NOI¹:** Ps. 117.6 millones; un crecimiento de 35.6% comparado con los Ps. 86.7 millones del 3T14.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 95.3 millones, un incremento de 27.4% comparado con los Ps. 74.8 millones del 3T14.
- **Utilidad Neta:** Ps. 43.6 millones ó 12.9% de margen neto. Si se excluyen los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido Ps. 45.6 millones ó 13.5% de margen neto, representando un incremento de 36.2% vs. 3T14.
- **FFO³:** Ps. 90.7 millones, un crecimiento de 39.5% respecto de los Ps. 65.0 millones del 3T14.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 78.8 millones; un crecimiento de 31.4% vs. Ps. 60.0 millones del 3T14. La distribución por CBFi es Ps. 0.1803 que representa un rendimiento anualizado de 4.8%.
- **El margen NOI, EBITDA Ajustado y FFO así como la distribución a tenedores,** se ven afectados por partidas no recurrentes principalmente relacionadas con gastos de administración y de hospedaje explicados a detalle en la sección de gastos de operación del presente comunicado.

Ventas Mismas Tiendas de 32 hoteles comparables⁵ con igual número de cuartos disponibles:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 303.4 millones; un crecimiento de 16.0% vs. Ps. 261.6 millones del 3T14.
- **Ocupación:** 60.6%; un incremento de 1.4 pp. Considerando 4.2% más de cuartos disponibles por las ampliaciones, la ocupación fue de 58.2%.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,092.1 un incremento de 13.3%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 661.5 un incremento de 16.0% vs. Ps. 570.4 del 3T14. Incluyendo 4.2% más de cuartos disponibles por las ampliaciones, el RevPar fue de Ps. 635.1.



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:

Al 30 de septiembre de 2015:

- Saldo en **efectivo**: Ps. 413.9 millones.
- La **deuda bancaria** ascendió a 672.8 millones, lo que representa un 8.8% de “**loan-to-value**” y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 8.3 veces.
- Valor total del **patrimonio**: Ps. 7,065.3 millones.
- El **CAPEX** invertido durante el trimestre fue de Ps. 25.9 millones.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn, comentó: *“Los resultados acumulados en el año están en línea con respecto a nuestra guía para el 2015. En estos nueve meses hemos mejorado nuestros márgenes NOI y FFO, como lo habíamos anticipado, aún cuando en el tercer trimestre se muestra un incremento en algunos gastos no recurrentes. Nuestro desempeño en ventas es sobresaliente con crecimientos de doble dígito en los indicadores de ventas mismas tiendas. La exitosa emisión de deuda que llevamos a cabo recientemente nos permitirá contar con los recursos para continuar con la estrategia de crecimiento en mejores condiciones de apalancamiento”.*

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.

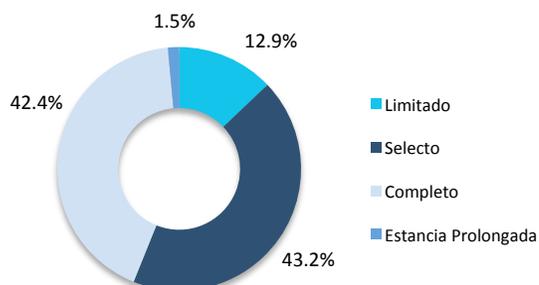
⁴ Calculado en base a 437,019,542 CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2015. El rendimiento calculado en base a un precio de Ps. 14.93 por CBFi.

⁵ Del portafolio total de 35 hoteles, se toman 32 propiedades comparables excluyendo: Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo ya que formaron parte del portafolio menos de la mitad del trimestre. Estos se integraron a partir del 17 de Agosto, lo que representa 45 días de los 92 que componen el 3T15. Adicionalmente, se excluye el hotel Hampton Inn by Hilton Hermosillo, ya que es un hotel de reciente construcción y que no tiene historia de operación.

Resultados del Tercer Trimestre de 2015

La mezcla de ventas al cierre del 3T15 se compone de 35 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 14 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T15	%	3T14	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	43.5	12.9%	23.1	10.3%
Servicio Selecto	145.7	43.2%	110.8	49.4%
Servicio Completo	143.1	42.4%	90.5	40.3%
Estancia Prolongada	5.0	1.5%	-	-
Total	337.3	100.0%	224.4	100.0%



Cifras Relevantes	3T15	3T14	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	315.7	210.3	105.5	50.2%
Ingresos por arrendamiento	21.6	14.1	7.5	53.0%
Ingresos de la Fibra	337.3	224.4	112.9	50.3%
NOI	117.6	86.7	30.9	35.6%
Margen NOI	34.9%	38.7%		-3.8 p.p
EBITDA Ajustado	95.3	74.8	20.5	27.4%
Margen EBITDA Ajustado	28.3%	33.3%		-5.1 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	16,299.6	19,277	- 2,977	-15%
FFO	90.7	65.0	25.7	39.6%
Margen FFO	26.9%	29.0%		-2.1 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFi al Cierre	14.93	17.53	- 2.6	-14.8%
Distribución	78.8	60.0	18.8	31.4%
Distribución por CBFi	0.1803	0.2323	- 0.1	-22.3%
CBFis en circulación	437.0	258.3	178.7	69.2%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	4.8%	5.3%		-0.5 p.p

Los ingresos totales en el 3T15 fueron de Ps. 337.3 millones, de los cuales:

- Ps. 315.7 millones son ingresos por hospedaje de las 35 propiedades del portafolio.
- Ps. 21.6 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 3T15, el total de gastos de operación fue Ps. 219.7 millones o el 65.1% de los ingresos totales. Se presentó un incremento de 3.8 pp comparado con el 61.3% del 3T14. Este incremento se debe al registro de algunos gastos no recurrentes en este 3T15, que no se habían aplicado trimestralmente durante el 2015. El efecto neto fue el resultado de:

- Un incremento de 1.8 pp en gastos por hospedaje que representaron el 25.7% de los ingresos totales correspondiente a: (i) servicio de lavado de blancos contratado externamente y a la reposición de blancos en algunos hoteles del portafolio; (ii) nómina extraordinaria relativa al personal de hospedaje por el incremento en el número de cuartos ocupados.
- Un incremento de 1.5 pp en gastos de administración que representaron el 16.5% de los ingresos totales. Este incremento corresponde a: (i) ajustes en la reserva de pasivo laboral derivado de cálculos actuariales de nuestros asesores y recomendación por nuestros auditores. El cargo total será Ps. 5.4 millones, de los cuales se están aplicando Ps. 4.1 millones este 3T15 como parte proporcional para los primeros 9 meses del 2015, el resto se aplicará en el 4T15.
- Un incremento de 1.4 pp en gastos de publicidad y promoción que representó el 5.7% de los ingresos totales. Este incremento se debió al pago de las comisiones a las agencias operadoras de viajes.
- Un ahorro de 1.4 pp en gastos de energéticos que representaron el 5.7% de los ingresos totales correspondiente a: (i) la reducción de tarifas comerciales en agua y electricidad; (ii) a la instalación de tecnología LED en las propiedades y; (iii) el cambio de proveedor de gas.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 3T15 alcanzó Ps. 117.6 millones, el cual representa un incremento de 35.6% comparado con los Ps. 86.7 millones del 3T14. El margen NOI fue de 34.9% que representa un decremento de 3.8 pp comparado con el 38.7% alcanzado durante el 3T14. Sin embargo, en el acumulado de 2015 es de 36.6%, lo que significa 50 puntos base de incremento vs. el 36.1% de margen acumulado de 2014.

Los gastos relativos a la administración identificados con la operación de la Fibra fueron Ps. 24.3 millones para el 3T15 y representan el 7.2% de los ingresos totales. Estos gastos aumentaron 1.9 pp comparados con los Ps. 11.9 millones registrados en el 3T14 equivalentes a 5.3% de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un incremento de 80 puntos base 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 3.5% de los ingresos totales.
- Un incremento de 60 puntos base en gastos de adquisición y organización que representaron 0.6% 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 30 puntos base en otros gastos.
- Un incremento de 20 puntos base en los gastos corporativos de administración.



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. 2.0 millones; de los cuales Ps. 1.2 millones corresponden a la adquisición de hoteles y Ps. 0.8 millones a la implementación de procesos.

El EBITDA Ajustado de Ps. 95.3 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 27.4% comparado con los Ps. 74.8 millones del 3T14. El margen del EBITDA Ajustado fue de 28.3%, el cual muestra un decremento de 5.0 pp comparado con el margen de 33.3% del 3T14. Sin embargo, en el acumulado de 2015 es de 30.0%, lo que significa 40 puntos base de decremento vs. el acumulado del año anterior.

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 93.3 millones para este 3T15, y representa un crecimiento de 24.8%. El margen EBITDA fue de 27.7% que representa una disminución de 5.6 pp comparado con el 33.3% de margen EBITDA alcanzado en el 3T14; 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. 40.5 millones, que representa un incremento de Ps. 13.6 millones ó 50.4% comparada con los Ps. 26.9 millones registrados en el 3T14. 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. 48.2 millones que representa un incremento de 19.3% comparado con los Ps. 43.2 millones del 3T14. El margen de la utilidad de operación fue de 14.3% que representa una disminución de 5 pp comparado con el margen alcanzado en 3T14, el cual fue de 19.3%.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 1.1 millones y gastos por intereses por Ps. 3.9 millones. Se registraron Ps. 5.9 millones por la capitalización del 67% de los intereses, que corresponden a la parte proporcional de los gastos relativos al crédito bancario que se está amortizando en este periodo de julio a septiembre de 2015 por un importe total de Ps. 320.7 millones en las inversiones acumuladas realizadas en los hoteles en proceso de desarrollo y ampliación, conforme a IFRS (IAS 23). Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 1.7 millones por facturas de proveedores denominadas en dólares referentes a la construcción de los dos hoteles en desarrollo. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 6.7 millones en el 3T15 comparado con el gasto neto de Ps. 11.7 millones en el 3T14.



La utilidad neta en el 3T15 fue de Ps. 43.6 millones, que representa un incremento de Ps. 10.1 millones ó 30.2% comparado con los Ps. 33.5 millones en el 3T14. El margen neto fue de 12.9% que representa una disminución de 2 pp comparado con el margen de 14.9% obtenido en el 3T14.

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

	3T15	3T14	Var %
Utilidad Neta	43.6	33.5	30.2%
(+) Gastos de adquisición y organización	2.0	-	
(+) Depreciación y amortización	40.5	26.9	50.4%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.0%
FFO	90.7	65.0	39.5%
(-) Capex de mantenimiento	11.9	5.0	138.3%
FFO Ajustado	78.8	60.0	31.3%
FFO por CBFI	0.2076	0.2518	-17.5%
FFO Ajustado por CBFI	0.1803	0.2324	-22.4%

Distribución del Tercer Trimestre de 2015

El 14 de octubre de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T15 por un total de Ps. 78.8 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.1803 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 julio y 30 de septiembre de 2015. La distribución será pagada el 23 de octubre de 2015.

Distribución a Tenedores		
	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-
Reembolso de Capital	0.18030	78.8
Total	0.18030	78.8

* 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. 11.9 millones y el saldo de dicha reserva al 30 de septiembre de 2015 fue de Ps. 23.3 millones.

Distribución a Tenedores	3T15	3T14
Utilidad Neta	43.6	33.5
+ Cargos no monetarios	45.2	31.6
+ Gastos de Adquisición y Organización	2.0	-
- Reserva de Capex	11.9	5.0
Distribución a Tenedores	78.8	60.1
No. De CBFIs en Circulación ¹⁾	437,019,542	258,334,218
Distribución por CBFi	0.1803	0.2326
Precio del CBFi (ponderado emisiones) ²⁾	17.42	18.50
Dividend Yield ¹⁾	4.1%	5.0%
Precio de cierre del trimestre ³⁾	14.93	17.53
Dividend Yield ¹⁾	4.8%	5.3%

(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 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:

$$\begin{aligned} & \text{Utilidad Contable} \\ & (+) \text{ La depreciación contable no fiscal} \\ & (-) \text{ La depreciación fiscal} \end{aligned}$$



- (-) 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 2015 dicha reserva sumaba Ps. 23.3 millones contra Ps. 37.5 millones al 30 de junio de 2015. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 25.9 millones durante el 3T15.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 413.9 millones de efectivo y Ps. 336.4 millones en IVA por recuperar, el cual está en proceso para su devolución. Los clientes y otras cuentas por cobrar registran Ps. 152.2 millones y la cuenta de proveedores suma Ps. 157.3 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como las construcciones en proceso en el caso de los proveedores.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 700.0 millones al 30 de septiembre de 2015, los cuales se registran contablemente en Ps. 672.8 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. 12.0 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:

- a) Ps. 7.4 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 aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Se tuvo cubierto el 55% del importe dispuesto del crédito, mediante la contratación de tres swaps de tasa de interés con vencimiento a marzo de 2019.

Covenants Financieros		
Al 30 de septiembre de 2015		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	21.8%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	3.3
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	41.9%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	3.3
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	91.2%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	8.8%

- 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.



El 2 de octubre de 2015, Fibra Inn realizó la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) con clave de pizarra “FINN 15”. Esta emisión fue por un monto total de Ps. 1’875,350,000 al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a $TIIE_{28} + 110$ puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento.

Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

A la fecha de este reporte, los recursos provenientes de dicha colocación de deuda se destinaron: (i) al pago de la deuda bancaria por Ps. 600 millones; (ii) el resto será destinado a la adquisición, remodelación, ampliación y desarrollo de hoteles en los próximos seis meses.

Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 100 millones, y está en proceso de negociación para determinar sus condiciones finales y ser sustituida por líneas de crédito revolventes sin garantía. Con esta emisión de deuda se sustituyen los pasivos financieros en mejores condiciones para la Fibra y nos permitirán seguir ejecutando la estrategia de crecimiento agregando valor.

Fibra Inn presenta 8.8% de loan-to-value al 30 de septiembre de 2015. 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 septiembre de 2015 fue de 8.3 veces.

Es importante mencionar que, después de esta colocación de deuda, el nivel de apalancamiento estimado de Fibra Inn será de aproximadamente 20.3% y la relación EBITDA sobre el servicio de la deuda estimada será cercana a 5 veces a 1, lo cual demuestra que la Compañía tiene una estrategia responsable con los mercados.

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 Septiembre de 2015	Al 30 de Septiembre de 2014
Nivel de Endeudamiento		
Financiamientos	700.0	901.1
Deuda Bursátil	-	-
Activos Totales	7,979.8	5,563.6
Índice de Endeudamiento	8.8%	16.2%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda		
Activos Líquidos	413.9	277.5
Iva por Recuperar	336.4	121.4
Utilidad Operativa	1,016.8	520.4
Líneas de Crédito	1,600.0	2,300.0
Sub-Total Numerador	3,367.1	3,219.3
Amortización de Intereses	78.8	78.3
Amortizaciones de Principal	-	900.0
Gastos de Capital	99.6	30.2
Gastos de Desarrollo	228.1	498.4
Sub-Total Denominador	406.5	1,506.9
Índice Cobertura de Servicio Deuda	8.3	2.1



Repartición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
Al 30 de septiembre 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 3T15 abarca 32 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T15 como el 3T14.
 - Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.
 - Y en particular en este trimestre se excluyen los dos hoteles recién adquiridos: Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo. Estos se integraron a partir del 17 de Agosto, lo que representa 45 días de los 92 que componen el 3T15. Adicionalmente, se excluye el hotel Hampton Inn by Hilton Hermosillo, ya que es un hotel de reciente construcción y que no tiene historia de operación.

VENTAS MISMAS TIENDAS TRIMESTRAL			
32 hoteles	3T 2015	3T 2014	Variación %
Ingresos por hospedaje	303.4	261.6	16.0%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	60.6%	59.2%	1.4 pp
Ocupación	58.2%	59.2%	1 pp
Tarifa (Ps.)	1,092.1	964.1	13.3%
RevPar excluyendo la adición de cuartos	661.5	570.4	16.0%
RevPar (Ps.)	635.1	570.4	11.4%



Cifras Relevantes	3T15	3T14	Var Ps.	% Var
Desempeño Operativo Ventas Totales ¹⁾				
Hoteles Totales	35	23		
Ocupación	57.6%	57.2%		0.4 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,087.2	1,034.7	52.5	5.1%
RevPAR (Ps)	626.2	591.5	34.7	5.9%
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	35	23	12	52.2%
Desarrollos	2	3	-	1
Terrenos	1	-	-	-
Hoteles en acuerdo de compra 2)	-	7	-	7
Total de número de propiedades al cierre del periodo	37	33	4	12.1%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	98%	97%		-
Presencia (estados)	15	14		-
Cuartos en operación	5,707	4,001	1,706	42.6%
Cuartos en desarrollo	360	540	-	180
Cuartos en ampliación	171	105	66	-
Cuartos de hoteles en acuerdo 2)	-	886	-	886
Total de cuartos	6,238	5,532	706	12.8%

Análisis de Ventas Mismas Tiendas del Trimestre:

Los ingresos por hospedaje mismas tiendas del 3T15 alcanzaron Ps. 303.4 millones, que representa un crecimiento de 16.0% vs. 3T14. La ocupación de 60.6% en el 3T15 al excluir la adición de cuartos representa un incremento de 1.4 pp. La ocupación fue de 58.2%, que representa un decremento de 1.0 pp. La tarifa promedio diaria se ubicó en Ps. 1,092.1 en el 3T15, la cual muestra un crecimiento de 13.3% comparada con Ps. 964.1 del 3T14. Por lo anterior, el ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un incremento de 16.0% al excluir la adición de cuartos y registrar Ps. 661.5 en el 3T15; el cual hubiera sido de Ps. 635.1 sin considerar dichas adiciones, representando un incremento de 11.4%

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 11.4% se explica como sigue:

Un incremento de 1.0 pp en la ocupación que muestra:

- Un aumento de 4.2% en el número de cuartos disponibles del 3T15 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Camino Real Guanajuato, Marriott Puebla y Holiday Inn Tampico Altamira y Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. Si se excluyen las habitaciones adicionales, la ocupación sería de 60.6%.
- Un aumento en la ocupación de los hoteles: (i) Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto y Holiday Inn Express 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) Casa Grande Chihuahua y Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez debido a una mayor demanda generalizada en el estado de Chihuahua.



- Lo anterior compensado por la baja en la ocupación de los hoteles (i) Marriott Puebla causado por el efecto aritmético de una mayor número de habitaciones disponibles; (ii) en la región del Bajío ya que las plantas automotrices concluyeron su etapa de instalación y la demanda de cuartos se disminuye; y (iii) en Toluca por la baja demanda de la zona.

El incremento de 13.3% en tarifa promedio vs. 3T14 se debe a:

- La mejora en la gestión hotelera en cuanto a la administración de tarifas ó *Revenue Maximization*; lo que resultó en que 14 propiedades del portafolio tuvieran crecimientos de doble dígito en crecimiento de tarifas.
- El incremento en la fluctuación del tipo de cambio que 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
3T15				3T14			
Holiday Inn	67.6%	1,114.9	753.2	66.7%	1,029.0	685.9	9.8%
Holiday Inn Express	58.2%	938.8	546.6	52.6%	992.3	521.9	4.7%
Hampton Inn by Hilton	58.9%	1,347.9	794.3	60.6%	1,007.9	610.9	30.0%
Wyndham Garden	46.0%	822.8	378.8	57.9%	797.6	461.5	-17.9%
Marriott	52.8%	1,529.1	807.5	70.4%	1,247.4	878.0	-8.0%
Camino Real	57.6%	1,314.0	756.5	65.4%	1,319.4	862.4	-12.3%
Aloft	56.2%	1,429.0	803.0	50.5%	1,093.1	551.9	45.5%
Microtel Inn & Suites by Wyndham	57.5%	736.3	423.3	57.8%	646.7	374.0	13.2%
Crowne Plaza	64.4%	1,683.7	1,084.5	64.9%	1,241.8	805.4	34.7%
Hotel Casa Grande	69.8%	829.1	579.1	60.3%	768.9	463.9	24.8%
Mexico Plaza	36.5%	942.3	343.7	58.4%	740.0	432.0	-20.4%
TOTAL	58.2%	1,092.1	635.1	59.2%	964.1	570.4	11.4%

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
3T15				3T14			
Servicio Limitado	49.1%	796.8	390.8	57.9%	728.7	422.2	-7.4%
Servicio Selecto	58.3%	1,108.5	646.7	55.2%	1,003.8	554.0	16.7%
Servicio Completo	64.0%	1,224.1	784.0	66.0%	1,072.1	707.3	10.8%
TOTAL	58.2%	1,092.1	635.1	59.2%	964.1	570.4	11.4%



Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
3T15				3T14			
Norte	75.7%	886.9	671.4	67.7%	781.0	528.5	27.1%
Noreste	64.2%	1,216.4	781.2	62.7%	1,042.7	653.9	19.5%
Noroeste	40.7%	675.5	275.0	47.3%	706.6	334.5	-17.8%
Centro y Sur	51.7%	1,081.8	558.9	56.1%	963.3	540.3	3.4%
Oeste	51.9%	1,082.1	562.1	54.4%	1,003.8	546.0	3.0%
TOTAL	58.2%	1,092.1	635.1	59.2%	964.1	570.4	11.4%

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%	14%
Noreste	9	1,690	30%	41%
Noroeste	2	264	5%	1%
Centro y Sur	13	2,246	39%	33%
Oeste	6	900	16%	12%
TOTAL	35	5,707	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	9	1,170	21%	10%
Servicio Selecto	14	2,594	45%	42%
Servicio Completo	11	1,826	32%	46%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	35	5,707	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	33	5,402	95%	93%
Camino Real	1	155	3%	2%
Grupo Presidente	1	150	3%	5%
TOTAL	35	5,707	100%	100%

Eventos Relevantes del 3T15

a. Adquisición del hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo

El precio pagado fue 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 realizó con los recursos



disponibles de la línea de crédito bancario. El hotel opera 117 habitaciones en el segmento de estancia prolongada y Fibra Inn encarga de la operación hotelera.

b. Adquisición del hotel Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo

El precio de compra fue 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 realizó 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 está a cargo de Fibra Inn.

Adquisiciones del 3T15					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
9-jul-15	Staybridge Suites	Guadalajara	Estancia Prolongada	133.6	117
9-jul-15	Arriva Express	Guadalajara	Servicio Selecto	141.4	166
Total				275.0	283

Estatus de los Desarrollos al 3T15

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

Status de Desarrollos				Inversión (Ps. millones)			
Propiedad	Estado	Fecha Estimada de Terminación	Cuartos	Total	Ejercida	Remanente	Avance de Obra
Courtyard by Marriott Saltillo	Coahuila	Nov 1, 2015	180	197.9 ⁽¹⁾	147.5	50.4	89.0%
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	Veracruz	Dec 16, 2015	180	146.4 ⁽²⁾	95.6	50.1	88.2%
Total			360	344.3	243.1	100.5	

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 septiembre de 2015



Courtyard by Marriott Saltillo



Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos

Portafolio de Hoteles al 3T15

	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 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		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
14	Arriva Express	Guadalajara	Jalisco	166	15	
				2,594	71	
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 de Servicio Estancia Prolongada						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117	0	
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	
				5,707	531	
				6,238		
Portafolio total al 30 de septiembre 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. 21.6 millones en el 3T15, los cuales fueron 53.0% mayores que en el 3T14. Los ingresos por arrendamiento de espacios de Ps. 21.6 millones, son Ps. 2.0 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 Enero al 30 de Septiembre de 2015
(cifras en millones de pesos)

	3T15		3T14	
Ingresos	72.6	100.0%	49.6	100.0%
Costo de Ventas	41.8	57.6%	27.9	56.3%
Utilidad Bruta	30.8	42.4%	21.7	43.7%
Gastos de Operación	3.7	5.1%	1.1	2.1%
NOI	27.1	37.4%	20.6	41.6%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	19.6	27.0%	11.6	23.3%
Otros Gastos Indirectos	3.5	4.9%	2.8	5.6%
EBITDA	4.0	5.5%	6.3	12.7%
Más: Otros Gastos no Operativos	1.2	1.6%	0.1	0.1%
EBITDA Ajustado	5.1	7.0%	6.4	12.8%

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 mas 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 mas 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 Septiembre de 2015 y 2014 y el acumulado del año al 30 de Septiembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T15	%	3T14	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	315,719	93.6	210,259	93.7	105,460	50.2
Arrendamiento de inmuebles	21,611	6.4	14,129	6.3	7,483	53.0
Total de ingresos	337,331	100.0	224,388	100.0	112,943	50.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	86,652	25.7	53,646	23.9	33,007	61.5
Administración	55,529	16.5	33,732	15.0	21,797	64.6
Mantenimiento	16,119	4.8	9,915	4.4	6,204	62.6
Energéticos	19,205	5.7	15,933	7.1	3,273	20.5
Regalías	19,874	5.9	13,646	6.1	6,228	45.6
Publicidad y promoción	19,376	5.7	9,705	4.3	9,671	99.6
Prediales	1,843	0.5	313	0.1	1,530	488.9
Seguros	1,108	0.3	760	0.3	348	45.8
Total de costos y gastos por servicios h	219,708	65.1	137,650	61.3	82,058	59.6
NOI	117,623	34.9	86,738	38.7	30,885	35.6
Otros costos y gastos:						
Honorarios de Asesor	11,912	3.5	6,039	2.7	5,873	97.2
Gastos corporativos de administración	9,336	2.8	5,898	2.6	3,438	58.3
Gastos de adquisición y organización ¹	1,994	0.6	0	-	1,994	
Otros	1,041	0.3	-11	0.0	1,053	-9,316.1
Total de gastos indirectos	24,283	7.2	11,926	5.3	12,357	103.6
EBITDA	93,340	27.7	74,812	33.3	18,528	24.8
Más: Gastos de adquisición y organiza	1,994	0.6	0	-	1,994	
EBITDA Ajustado	95,334	28.3	74,812	33.3	20,522	27.4
Compensación a ejecutivos basada en	4,625	1.4	4,625	2.1	0	0.0
Depreciación de activo fijo ²	40,527	12.0	26,943	12.0	13,584	50.4
EBIT (Utilidad de Operación)	48,188	14.3	43,244	19.3	4,944	11.4
Ingresos por intereses	1,060	0.3	949	0.4	111	11.7
Gastos por intereses	3,917	1.2	8,844	3.9	-4,927	-55.7
Pérdida (ganancia) por fluctuación can	1,746	0.5	1,878	0.8	-132	-7.0
Utilidad neta	43,586	12.9	33,471	14.9	10,115	30.2
FFO ³	90,732	26.9	65,039	29.0	25,692	39.5

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

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 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 Septiembre de 2015 y 2014 y el acumulado del año al 30 de Septiembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

Ingresos por:	2015	%	2014	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	883,087	93.8	591,013	94.2	292,074	49.4
Arrendamiento de inmuebles	58,638	6.2	36,594	5.8	22,045	60.2
Total de Ingresos	941,726	100.0	627,607	100.0	314,119	50.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	230,454	24.5	156,192	24.9	74,263	47.5
Administración	146,965	15.6	94,433	15.0	52,532	55.6
Mantenimiento	44,331	4.7	32,006	5.1	12,325	38.5
Energéticos	54,348	5.8	43,860	7.0	10,488	23.9
Regalías	56,904	6.0	38,849	6.2	18,055	46.5
Publicidad y promoción	55,252	5.9	29,869	4.8	25,383	85.0
Prediales	6,039	0.6	3,619	0.6	2,421	66.9
Seguros	2,970	0.3	2,049	0.3	921	44.9
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	597,265	63.4	400,878	63.9	196,387	49.0
NOI	344,461	36.6	226,729	36.1	117,732	51.9
Otros costos y gastos:						
Honorarios de Asesor	35,735	3.8	17,364	2.8	18,371	105.8
Gastos corporativos de administración	24,104	2.6	21,582	3.4	2,522	11.7
Gastos de adquisición y organización ¹	40,347	4.3	0	-	40,347	
Otros	2,497	0.3	-3,061	-0.5	5,558	-181.6
Total de gastos indirectos	102,683	10.9	35,885	5.7	66,798	186.1
EBITDA	241,778	25.7	190,844	30.4	50,934	26.7
Más: Gastos de adquisición y organización	40,347	4.3	0	-	40,347	
EBITDA Ajustado	282,126	30.0	190,844	30.4	91,282	47.8
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ²	13,875	1.5	13,875	2.2	0	0.0
Depreciación de activo fijo ²	114,722	12.2	77,079	12.3	37,643	48.8
EBIT (Utilidad de Operación)	113,181	12.0	99,890	15.9	13,291	13.3
Ingresos por intereses	7,921	0.8	5,827	0.9	2,094	35.9
Gastos por intereses	4,899	0.5	18,768	3.0	-13,869	-73.9
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,226	0.2	329	0.1	1,897	576.7
Utilidad neta	113,977	12.1	86,620	13.8	27,357	31.6
FFO ³	282,922	30.0	177,574	28.3	105,348	59.3

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 Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 30 de Septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014
(Miles de pesos)

	30 de Septiembre de 2015	%	31 de diciembre de 2014	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	413,928	5.2	1,106,691	14.6
Clientes y otras cuentas por cobrar	152,217	1.9	82,880	1.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	53,407	0.7	54,120	0.7
Impuesto al valor agregado por recuperar	336,401	4.2	247,489	3.3
Impuestos por recuperar y otros	6,207	0.1	8,917	0.1
Total del activo circulante	962,160	12.1	1,500,097	19.8
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	6,992,670	87.6	6,041,104	79.9
Activo intangible y otros activos	25,994	0.3	18,955	0.3
Impuestos diferidos	322	0.0	322	0.0
Total del activo no circulante	7,018,986	87.9	6,060,381	80.2
Total de activo	7,981,146	100	7,560,478	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	157,318	17.2	53,301	14.3
Acreedores diversos	5,303	0.6	4,025	1.1
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000	1.1	144,655	38.9
Cuentas por pagar a partes relacionadas	22,148	2.4	67,343	18.1
Pasivo por comision de obligaciones bancarias	7,387	0.8	10,701	2.9
Anticipos de clientes	10,005	1.1	4,783	1.3
Impuestos por pagar	19,837	2.2	13,105	3.5
Total del pasivo circulante	231,999	25.3	297,914	80.1
Pasivo no circulante:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044	0.2	2,044	0.5
Instrumentos financieros derivados	4,212	0.5	893	0.2
Obligaciones bancarias	672,789	73.5	66,029	17.8
Pasivo por comision de obligaciones bancarias	4,600	0.5	4,600	1.2
Beneficios a los empleados	231	0.0	231	0.1
Total del pasivo no circulante	683,877	74.7	73,798	19.9
Total de pasivo	915,875	100	371,712	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,743,532	95.4	6,991,561	97.3
Otras partidas de utilidad integral	-4,212	0.1	-893	0.0
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	47,245	0.7	33,370	0.5
Resultados acumulados	164,728	2.3	164,728	2.3
Resultado del ejercicio	113,977	1.6	0	-
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,065,270	100.0	7,188,766	100.0
Total de pasivo y patrimonio	7,981,146		7,560,478	



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 Septiembre de 2015 y 2014 y el acumulado del año al 30 de Septiembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T15	%	3T14	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	315,719	93.6	210,259	93.7	105,460	50.2
Arrendamiento de inmuebles	21,611	6.4	14,129	6.3	7,483	53.0
Total de ingresos	337,331	100.0	224,388	100.0	112,943	50.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	86,652	25.7	53,646	23.9	33,007	61.5
Administración	55,529	16.5	33,732	15.0	21,797	64.6
Mantenimiento	16,119	4.8	9,915	4.4	6,204	62.6
Energéticos	19,205	5.7	15,933	7.1	3,273	20.5
Regalías	19,874	5.9	13,646	6.1	6,228	45.6
Publicidad y promoción	19,376	5.7	9,705	4.3	9,671	99.6
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	216,757	64.3	136,577	60.9	80,180	58.7
Margen bruto	120,574	35.7	87,811	39.1	32,763	37.3
Otros costos y gastos:						
Prediales	1,843	0.5	313	0.1	1,530	488.9
Seguros	1,108	0.3	760	0.3	348	45.8
Honorarios de asesor	11,912	3.5	6,039	2.7	5,873	97.2
Gastos corporativos de administración	9,336	2.8	5,898	2.6	3,438	58.3
Gastos de adquisición y organización ¹	1,994	0.6	0	0.0	1,994	
Otros ²	1,041	0.3	-11	0.0	1,053	-9,316.1
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	1.4	4,625	2.1	0	0.0
Depreciación de activo fijo	40,527	12.0	26,943	12.0	13,584	50.4
Total de otros costos y gastos	72,386	21.5	44,567	19.9	27,819	62.4
Utilidad de Operación	48,188	14.3	43,244	19.3	4,944	11.4
Ingresos por intereses ²	1,060	0.3	949	0.4	111	11.7
Gastos por intereses	3,917	1.2	8,844	3.9	-4,927	-55.7
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,746	0.5	1,878	0.8	-132	-7.0
Utilidad neta	43,586	12.9	33,471	14.9	10,115	30.2



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 Septiembre de 2015
(Miles de pesos)

	Patrimonio emitido	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
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	-6,574				-6,574
Otras partidas de utilidad integral					0
Distribuciones a tenedores de certificados	-241,455				-241,455
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		13,875			13,875
Utilidad neta			-3,319	113,977	110,658
Al 30 de Septiembre de 2015	6,743,532	47,245	-4,212	278,706	7,065,270



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

	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	113,977	86,619
Depreciación contable	114,722	77,080
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	13,875	13,875
	242,575	177,574
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-65,914	-56,684
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	72,053	103,476
Incremento en impuestos por recuperar	-88,911	21,458
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	159,802	245,824
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-1,207,982	-1,088,676
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-1,207,982	-1,088,676
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	603,446	901,132
Distribuciones a tenedores de certificados	-241,455	-166,377
Gastos emisión de certificados	-6,574	0
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	355,417	734,755
Flujo neto de efectivo del periodo	-692,763	-108,097
Efectivo al inicio del periodo	1,106,691	385,640
Efectivo al final del periodo	413,928	277,543