



Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2015

Monterrey, México, 25 de febrero de 2016 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México especializado en servir al viajero de negocios, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre de 2015 para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 (“4T15”). 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 4T15:

- **Fibra Inn cierra el trimestre con 40 hoteles** en operación y **1 en acuerdo de compra**, con **6,832 cuartos**, de los cuales 171 están en ampliación y 152 en proceso de adquisición.
- **Ingresos:** Ps. 368.1 millones, de los cuales Ps. 345.3 millones son por hospedaje y Ps. 22.7 millones por arrendamiento, en total un incremento de 43.4% comparado con el 4T14.
- **NOI¹:** Ps. 138.3 millones; un crecimiento de 45.6% comparado con los Ps. 94.9 millones del 4T14.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 123.0 millones, un incremento de 58.0% comparado con los Ps. 77.9 millones del 4T14.
- **Utilidad Neta:** Ps. 43.8 millones ó 11.9% de margen neto. Si se excluyen los gastos de adquisición y organización, la utilidad neta hubiera sido Ps. 63.4 millones ó 17.2% de margen neto.
- **FFO³:** Ps. 110.9 millones, un crecimiento de 39.3% respecto de los Ps. 79.6 millones del 4T14.
- **Distribución a tenedores⁴:** Ps. 92.4 millones; un crecimiento de 23.9% vs. Ps. 74.6 millones del 4T14. La distribución por CBFi es Ps. 0.2115 que representa un rendimiento anualizado de 6.0%.

Ventas Mismas Tiendas de 34 hoteles comparables⁵ con igual número de cuartos disponibles:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 331.4 millones; un crecimiento de 16.1% vs. Ps. 285.5 millones del 4T14.
- **Ocupación:** 59.3%; un incremento de 1.9 pp. Considerando 2.6% más de cuartos disponibles por las ampliaciones, la ocupación fue de 57.8%.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,119.9 un incremento de 12.4%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 664.3 un incremento de 16.1% vs. Ps. 572.4 del 4T14. Incluyendo 2.6% más de cuartos disponibles por las ampliaciones, el RevPar fue de Ps. 647.2.

Información Relevante del Acumulado 2015:

- **Ingresos:** Ps. 1,309.8 millones, un incremento de 48.1% comparado con el 2014.
- **NOI¹:** Ps. 482.8 millones ó 36.9% de margen; equivalente a un crecimiento de 50 puntos base comparado con el 36.4% del año anterior.
- **EBITDA Ajustado²:** alcanzó Ps. 396.3 millones ó 30.3% de margen, el cual está muy en línea con el 30.4% del año anterior.



- **FFO³**: Ps. 385.0 millones ó 29.4% de margen, que muestra una mejora de 20 puntos base vs. el 29.2% de 2014.
- **Distribución a tenedores⁴**: Ps. 338.1 millones; un crecimiento de 42.6% vs. Ps. 237.2 millones del año pasado. La distribución por CBFi es Ps. 0.7736 que representa un rendimiento anualizado de 5.6%.

Eventos relevantes:

- **Tres Adquisiciones Recientes**: Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua por un monto total de Ps. 444.3 millones más gastos de adquisición.
- **Un hotel en Acuerdo Vinculante**: Courtyard by Marriott Chihuahua por un monto de Ps. 234.4 millones más gastos de adquisición.
- **Terminación de dos desarrollos**: Se pusieron en operación los hoteles Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coahuila.
- **Implementación del Programa de ADRs Nivel 1**: El ADR de Fibra Inn empezó a cotizar en el mercado OTC en Estados Unidos a partir del 28 de diciembre bajo el símbolo DFBR. La compañía seleccionó a Bank of New York Mellon como banco depositario.

Al 31 de diciembre de 2015:

- Saldo en **efectivo**: Ps. 830.5 millones.
- La **deuda bancaria** ascendió a 69.4 millones⁶ más una **emisión de deuda** de Ps. 1,847.9 millones⁶, lo que representa un 21.6% de **endeudamiento** y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 6.5 veces.
- Valor total del **patrimonio**: Ps. 7,040.5 millones.
- El **CAPEX** invertido durante el trimestre fue de Ps. 28.6 millones.

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 31 de diciembre de 2015. El rendimiento calculado en base a un precio de Ps. 13.91 por CBFi.

⁵ Del portafolio total de 41 hoteles, se toman 34 propiedades comparables excluyendo seis. Esto es, tres hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coahuila; así como los tres hoteles que se incorporaron en diciembre y que no formaron parte del portafolio por lo menos la mitad del trimestre: Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua. Adicionalmente, se excluye el hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, ya que es un hotel que está en acuerdo vinculante y se encuentra en proceso de construcción.

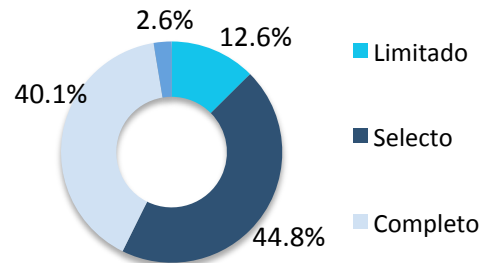
⁶ Saldos netos de gastos amortizables; los importes de principal son 100 millones y 1,875.4 millones respectivamente.



Resultados del Cuarto Trimestre de 2015

La mezcla de ventas al cierre del 4T15 se compone de 40 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T15	%	4T14	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	46.2	12.6%	30.5	11.9%
Servicio Selecto	164.7	44.8%	124.9	48.7%
Servicio Completo	147.5	40.1%	101.2	39.4%
Estancia Prolongada	9.6	2.6%	-	-
Total	368.1	100.0%	256.7	100.0%



Cifras Relevantes	4T15	4T14	Var Ps.	% Var	2015	2014	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)								
Ingresos por hospedaje	345.3	241.1	104.2	43.2%	1,228.4	832.2	396.3	47.6%
Ingresos por arrendamiento	22.7	15.5	7.2	46.4%	81.4	52.1	29.3	56.1%
Ingresos de la Fibra	368.1	256.7	111.4	43.4%	1,309.8	884.3	425.5	48.1%
NOI	138.3	95.0	43.3	45.6%	482.8	321.7	161.1	50.1%
Margen NOI	37.6%	37.0%		0.6 p.p	36.9%	36.4%		0.5 p.p
EBITDA Ajustado	123.0	77.9	45.1	57.9%	396.3	268.9	127.4	47.4%
Margen EBITDA Ajustado	33.4%	30.4%		3.1 p.p	30.3%	30.4%		-0.2 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	18,303	14,872	3,431.2	23.1%	56,440	53,378	3,062.0	5.7%
FFO	110.9	79.6	31.3	39.3%	385.0	258.0	127.0	49.2%
Margen FFO	30.1%	31.0%		-0.9 p.p	29.4%	29.2%		0.2 p.p
Distribución y Dividend Yield								
Precio de Mercado CBFi al Cierre	13.91	16.40	- 2.5	-15.2%	13.91	16.40	- 2.5	-15.2%
Distribución	92.4	74.6	17.8	23.9%	338.1	237.1	101.0	42.6%
Distribución por CBFi	0.2115	0.1707	0.0	23.9%	0.7770	0.7996	- 0.0	-2.8%
CBFi en circulación	437.0	437.0	-	0.0%	437.0	437.0	-	0.0%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	6.0%	4.2%		1.8 p.p	5.6%	4.9%		0.7 p.p

Los ingresos totales en el 4T15 fueron de Ps. 368.1 millones y mostraron un crecimiento del 43.4% comparado con el 4T14. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 345.3 millones son ingresos por hospedaje de las 40 propiedades del portafolio en operación.
- Ps. 22.7 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.



En el año 2015 acumulado, los ingresos totales de Ps. 1,309.8 millones crecieron 48.1%. Este crecimiento se debe a las siguientes razones principales:

- El desempeño de los hoteles que se incorporaron al portafolio durante el 2014 más lo que se añadieron durante el 2015.
- Los mercados en donde tenemos participación de venta se han desempeñado favorablemente a lo largo del año.
- Los hoteles han operado eficientemente el sistema de maximización de ingresos aplicando las tarifas correctamente.
- Las tarifas hoteleras de las propiedades están parcialmente negociadas en dólares, por lo que la depreciación del tipo de cambio ha sido favorable para los ingresos de la Fibra.

Durante el 4T15, el total de gastos de operación fue Ps. 229.7 millones o el 62.4% de los ingresos totales. Se presentó un decremento de 60 puntos base comparado con el 63.0% del 4T14. Este decremento se debe principalmente al efecto neto de:

- Un decremento de 110 puntos base en los energéticos que representaron el 5.2% de los ingresos totales derivado de: (i) el ahorro de luz por la instalación de tecnología LED en los hoteles; (ii) la reducción de tarifas comerciales en agua y electricidad; y (iii) el cambio del proveedor de gas.
- Un decremento de 110 puntos base en regalías que representaron el 5.7% de los ingresos totales, ya que durante el trimestre se incorporaron tres hoteles que no pagan regalías; estos son Casa Grande Delicias, Casa Grande Chihuahua y Arriva Express Guadalajara.
- Una disminución de 80 puntos base en mantenimiento que representó el 4.0% de los ingresos debido a una buena administración de estos gastos.
- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 70 puntos base, que representaron el 23.1% de los ingresos totales ya que: (i) se lograron ahorros en el desayuno servido en los hoteles; y (ii) un menor gasto por nómina relacionada a las habitaciones.
- Lo anterior, compensado con un incremento de 180 puntos base en gastos de administración, que representaron el 17.6% de los ingresos totales, debido a: (i) un incremento en la nómina del equipo administrativo, (ii) un ajuste en la reserva del pasivo laboral por Ps. 1.6 millones, el cual corresponde al 2014 y el ajuste fue recomendado por los auditores externos, el cual se reflejó en el 3T15 y este monto corresponde al último trimestre de 2015 y se estima que no se presentará en el 2016; (iii) gastos por servicios administrativos correspondientes a plataforma de software, relojes checadores y servidores de SAP; y (iv) renegociación de cuotas y suscripciones con sindicatos.
- Un incremento de 140 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.7% de los gastos de operación totales. Esto se debió a un incremento en: (i) la nómina de las oficinas comerciales; y (ii) mayores comisiones pagadas a las agencias operadoras de viajes por un incremento en la venta.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 4T15 alcanzó Ps. 138.3 millones, el cual representa un incremento de 45.6% comparado con los Ps. 95.0 millones del 4T14. El margen NOI fue de 37.6% que representa un incremento de 60 puntos base comparado con el 37.0% alcanzado durante el 4T14.



En el acumulado de 2015 se presenta un NOI de Ps. 482.8 millones que representó un crecimiento de 50.1% respecto al 2014. Dicho monto equivale a un margen NOI de 36.9% y significa 50 puntos base de incremento vs. el 36.4% de margen acumulado de 2014.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 34.9 millones para el 4T15 y representan el 9.5% de los ingresos totales. Estos gastos disminuyeron 22.1 pp como porcentaje de los ingresos totales o Ps. 46.3 millones menos que los Ps. 81.2 millones registrados en el 4T14 equivalentes a 31.6% de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 19.7 pp en gastos de adquisición y organización, que representaron 5.3% de los ingresos totales y corresponden a gastos relacionados por adquisición de los hoteles en Chihuahua, tales como impuestos, avalúos, notarios, asesores, entre otros.
- Un incremento de 1.9 pp en otros ingresos referentes a la aportación de recursos de Wyndham Hotel Group para la conversión de hoteles de Fibra Inn a la marca Wyndham Garden.
- Un decremento de 30 puntos base en los gastos corporativos de administración.
- Un incremento de 50 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, que se llevó a cabo a partir del 17 de octubre de 2014. Esto representa el 4.0% de los ingresos totales.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es: costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles a partir de 2014. Derivado de lo anterior, se registra un gasto por la adquisición y organización por Ps. 19.6 millones; correspondiente a la adquisición de hoteles.

El EBITDA Ajustado de Ps. 123.0 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 58.0% comparado con los Ps. 77.9 millones del 4T14. El margen del EBITDA Ajustado fue de 33.4%, el cual muestra un incremento de 3.1 pp comparado con el margen de 30.3% del 4T14.

En el acumulado de 2015 se presenta un EBITDA Ajustado de Ps. 396.3 millones que representó un crecimiento de 47.4%. Dicho monto equivale a un margen de 30.3%, lo que significa una ligera disminución de 10 puntos base vs. el acumulado del año anterior de 30.4%.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 4.6 millones corresponde, como se ha comentado recurrentemente, 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. 42.9 millones, que representa un incremento de Ps. 11.7 millones ó 37.6% comparada con los Ps. 31.2 millones registrados en el 4T14. 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. 55.9 millones ó 15.2% de margen, que representa un incremento de Ps. 77.9 millones más que el 4T14 cuando se registró una pérdida de Ps. 22.0 millones.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 11.2 millones y gastos por intereses por Ps. 24.6 millones. Se registraron Ps. 1.9 millones por la capitalización del 7.4% de los intereses, que corresponden a la parte proporcional de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo de octubre a diciembre de 2015 por un importe total de Ps. 146.0 millones en las inversiones acumuladas realizadas en los hoteles en proceso de desarrollo y ampliación, conforme a IFRS (IAS 23). Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 1.2 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. 12.1 millones en el 4T15 comparado con el gasto neto de Ps. 1.8 millones en el 4T14.

La utilidad neta en el 4T15 fue de Ps. 43.8 millones ó 11.9% de margen, que representa un incremento de Ps. 64.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 20.3 millones en el 4T14.

En el acumulado de 2015 se presenta una utilidad neta de Ps. 157.7 millones que representó un crecimiento de 136.6% respecto al 2014. Dicho monto equivale a un margen neto de 12.0% y significa 450 puntos base de incremento vs. el 7.5% de margen neto acumulado de 2014.

El FFO en el 4T15 fue de Ps. 110.9 millones equivalente a 39.3% de crecimiento ó 30.1% de margen, que presenta un decremento de 90 puntos base comparado con el 31.0% del 4T14.

En el acumulado de 2015 se presenta un FFO de Ps. 385.0 millones, que representó un crecimiento de 49.2% respecto al 2014. Dicho monto equivale a un margen FFO de 29.4% y significa 20 puntos base de incremento vs. el 29.2% de margen FFO acumulado de 2014.

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

	4T15	4T14	Var %
Utilidad Neta	43.8	-20.3	115.6%
(+) Gastos de adquisición y organización	19.6	64.1	-69.4%
(+) Depreciación y amortización	42.9	31.2	37.5%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.0%
FFO	110.9	79.6	39.3%
(-) Capex de mantenimiento	11.7	5.0	131.6%
(-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles ⁽¹⁾	6.8	-	-
FFO Ajustado	92.4	74.6	23.9%
FFO por CBFi	0.2537	0.1821	39.3%
FFO Ajustado por CBFi	0.2115	0.1706	23.9%

(1) Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)



Distribución a Tenedores

El 24 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 4T15 por un total de Ps. 92.4 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2115 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 octubre y 31 de diciembre de 2015. La distribución será pagada a más tardar el 31 de marzo de 2015.

Distribución a Tenedores		
	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-
Reembolso de Capital	0.2115	92.4
Total	0.2115	92.4

* 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.

La distribución anual del 2015 fue de Ps. 338.1 millones, que representa un crecimiento de 42.6% comparado con el año anterior.

Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

Fibra Inn tiene la política de distribuir a los tenedores de los certificados de participación, cuando así resulte, el excedente de caja obtenido por la diferencia entre el resultado fiscal y el flujo de operación ajustado. Para estos efectos, el flujo de operación ajustado equivale a la utilidad neta excluyendo los gastos de adquisición y los cargos no monetarios menos la reserva para el mantenimiento de los hoteles (CAPEX de mantenimiento).

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitados, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

El monto que se reservó para la conservación de activos fijos (CAPEX de mantenimiento) en el periodo fue de Ps. 11.7 millones y el saldo de dicha reserva al 31 de diciembre de 2015 fue de Ps. 6.3 millones.

Distribución a Tenedores	4T15	4T14
Utilidad Neta	43.8	20.2
+ Cargos no monetarios	47.5	35.8
+ Gastos de Adquisición y Organización	19.6	64.1
- Reserva de Capex	11.7	5.0
(-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles ¹⁾	6.8	-
Distribución a Tenedores	92.4	74.6
No. De CBFIs en Circulación	437,019,542	437,019,542
Distribución por CBFi	0.2115	0.1707
Precio de cierre del trimestre	13.91	16.40
Dividend Yield	6.0%	4.2%

(1) Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

Cálculo del Resultado Fiscal

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

- La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 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 31 de diciembre de 2015 dicha reserva sumaba Ps. 6.3 millones contra Ps. 23.3 millones al 30 de septiembre de 2015. El monto erogado en gastos de capital fue de Ps. 28.6 millones durante el 4T15.



Balance General

Al 31 de diciembre de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 830.5 millones de efectivo y Ps. 406.1 millones en IVA por recuperar, el cual sigue en proceso para su devolución con el sistema de administración tributaria de grandes contribuyentes. La cuenta de clientes registra Ps. 121.9 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 33.3 millones y los pagos anticipados por Ps. 30.7 millones que se refieren principalmente a seguros y pagos anticipados de obra por proyectos de desarrollo. La cuenta de proveedores suma Ps. 146.4 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como las construcciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 100.0 millones al 31 de diciembre de 2015, los cuales se registran contablemente en Ps. 69.4 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación de la línea de crédito, que se amortizarán a lo largo de su vigencia. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 8.7 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. 4.1 millones a corto plazo referentes al 30% de la comisión de estructuración pagadera en diciembre de 2015, que no habían sido cobrados al 31 de diciembre 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%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario		
Al 31 de diciembre de 2015		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	2.7%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	19.1
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	305.3%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	19.1
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	78.4%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	21.6%

- 1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.
- 2) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.
- 3) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
- 4) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).
- 5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor de los Activos
- 6) Saldo Insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor Total de los Activos.

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 TIIE₂₈ + 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.



Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda se han destinado a:

- (i) el pago de la deuda bancaria por Ps. 600.0 millones;
- (ii) la adquisición de los hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua por Ps. 444.3 millones más Ps. 17.4 millones de gastos; y
- (iii) inversiones en los hoteles actuales por Ps. 196.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo remanente de esta emisión es de Ps. 590.2 millones. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,200.0 millones, y se está terminando la negociación de modificaciones a sus condiciones actuales para continuar su utilización hasta llevar a cabo una nueva emisión pública. Con esta emisión de deuda se sustituyeron los pasivos financieros en mejores condiciones para la Fibra. La Compañía aún tiene posibilidad de tomar deuda por Ps. 1,700.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de Deuda Bursátil		
Al 31 de diciembre de 2015		
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	21.6%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.0	6.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	291.0%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.1%

El 4 de noviembre de 2015 se contrató con Santander un swap de tasa de interés con vencimiento el 27 de septiembre de 2019 a una tasa de 5.18%. Con este derivado, se completa el porcentaje de cobertura del 33% establecido por el Comité Financiero. Por tanto, el costo ponderado de la deuda es como sigue:

- (i) Swaps contratados con los bancos anteriores a la emisión de deuda: Ps. 385 millones a una tasa ponderada de 5.266%
- (ii) Swap contratado con Santander: Ps. 240 millones a una tasa de 5.18%
- (iii) Importe no cubierto de la emisión: Ps. 1,250.4 millones a tasa variable de TIIE más 110 puntos base.

Fibra Inn presenta 21.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2015. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2015 fue de 6.5 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)		
Financiamientos	100.0	100.0
Deuda Bursátil	1,875.4	-
Activos Totales	9,161.7	7,617.5
Índice de Endeudamiento	21.6%	1.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)		
Activos Líquidos	793.5	1,108.7
Iva por Recuperar	406.1	280.1
Utilidad Operativa	488.0	660.0
Líneas de Crédito	2,200.0	2,300.0
Sub-Total Numerador	3,887.6	4,348.8
Amortización de Intereses	181.2	11.8
Amortizaciones de Principal	-	100.0
Gastos de Capital	75.2	40.7
Gastos de Desarrollo	340.8	390.0
Sub-Total Denominador	597.3	542.5
Índice Cobertura de Servicio Deuda	6.5	8.0

Repartición del Capital de Fibra Inn

	Posición Accionaria	
	Al 31 de diciembre 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 4T15 abarca 34 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 4T15 como el 4T14.
 - Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este reporte, se excluyen siete hoteles en total. Esto es, tres hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos; así como los tres hoteles que se incorporaron en diciembre: Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua. Y adicionalmente, el Courtyard by Marriott Chihuahua que está en negociación por un acuerdo vinculante previo a su escrituración.

Mismas Tiendas Anual			
(34 Hoteles)	2015	2014	Variación
Ingresos por hospedaje	1,189.5	1,016.9	17.0%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.7%	57.7%	2 pp
Ocupación	57.6%	57.7%	-0.1 pp
Tarifa	1,092.1	966.4	13.0%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	652.5	557.8	17.0%
RevPAR	628.8	557.8	12.7%

Mismas Tiendas Trimestral			
(34 Hoteles)	4T15	4T14	Variación
Ingresos por hospedaje	331.4	285.5	16.1%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.3%	57.4%	1.9 pp
Ocupación	57.8%	57.4%	0.4 pp
Tarifa	1,119.9	996.7	12.4%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	664.3	572.4	16.1%
RevPAR	647.2	572.4	13.1%



Cifras Relevantes	4T15	4T14	Var Ps.	% Var
Desempeño Operativo Ventas Totales				
Hoteles Totales	40	30		
Ocupación	56.3%	58.7%		-2.4 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,117.9	1,031.6	86.3	8.4%
RevPAR (Ps)	629.2	605.4	23.9	3.9%
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	40	30	10	33.3%
Desarrollos	-	3	-	3
Terrenos	1	-	1	-
Hoteles en acuerdo de compra	1	1	-	-
Total de número de propiedades al cierre del periodo	41	34	7	20.6%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	97%	93%		-
Presencia (estados)	15	14		-
Cuartos en operación	6,509	4,887	1,622	33.2%
Cuartos en desarrollo	-	540	-	540
Cuartos en ampliación	171	105	66	-
Cuartos de hoteles en acuerdo	152	186	-	34
Total de cuartos	6,832	5,718	1,114	19.5%

Análisis de Ventas Mismas Tiendas del Trimestre:

Los ingresos por hospedaje mismas tiendas del 4T15 alcanzaron Ps. 331.4 millones, que representa un crecimiento de 16.1% vs. 4T14. La ocupación de 59.3% en el 4T15 al excluir la adición de cuartos representa un incremento de 1.9 pp. La ocupación fue de 57.8%, que representa un incremento de 40 puntos base. La tarifa promedio diaria se ubicó en Ps. 1,119.9 en el 4T15, la cual muestra un crecimiento de 12.4% comparada con Ps. 996.7 del 4T14. Por lo anterior, el ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un incremento de 16.1% al excluir la adición de cuartos y registrar Ps. 664.3 en el 4T15; el cual hubiera sido de Ps. 647.2 sin considerar dichas adiciones, representando un incremento de 13.1%

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 13.1% se explica como sigue:

Un incremento de 40 puntos base en la ocupación que muestra:

- Un aumento de 2.6% en el número de cuartos disponibles del 4T15 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Tampico Altamira, Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente y Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán. Si se excluyen las habitaciones adicionales, la ocupación sería de 59.3%.
- Un aumento de doble dígito en la ocupación de los hoteles: (i) Casa Grande en Chihuahua y Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua y Ciudad Juárez debido a una mayor demanda generalizada en el estado de Chihuahua; (ii) Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca debido a la atención de nuevos clientes en el sector automotriz; (iii) Aloft Guadalajara y Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico ya que la ciudad tuvo varias convenciones locales y además que fue un destino beneficiado por las vacaciones de fin de año; (iv) Holiday Inn Puebla la



Noria por ser esta ciudad sede de proyectos deportivos y culturales, así como un aumento de huéspedes del sector automotriz.

- Lo anterior compensado por la baja en la ocupación de los hoteles (i) Holiday Inn Tampico Altamira y Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente causado por el efecto aritmético de un mayor número de habitaciones disponibles; (ii) en la región del Bajío, especialmente en el hotel Wyndham Garden Celaya, ya que las plantas automotrices concluyeron su etapa de instalación y la demanda de cuartos se disminuye porque las plantas cierran por inventario en fin de año; y (iii) Wyndham Garden Guadalajara por la remodelación a la propiedad.

El incremento de 12.4% en tarifa promedio vs. 4T14 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	4T15			4T14			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Holiday Inn	63.3%	1,147.3	726.3	68.1%	1,056.5	719.8	0.9%
Holiday Inn Express	58.6%	1,161.2	680.8	52.3%	1,037.1	542.8	25.4%
Hampton Inn by Hilton	60.3%	1,074.8	647.6	64.1%	1,017.0	651.7	-0.6%
Wyndham Garden	50.1%	861.2	431.0	55.2%	859.4	474.4	-9.1%
Marriott	57.6%	1,520.4	875.2	57.2%	1,285.3	735.6	19.0%
Camino Real	55.4%	1,554.2	860.9	62.1%	1,403.2	871.8	-1.3%
Aloft	58.9%	1,349.3	795.3	48.2%	1,304.4	629.0	26.4%
Microtel Inn & Suites by Wyndham	57.3%	749.3	429.0	48.3%	521.7	252.2	70.1%
Crowne Plaza	54.8%	1,748.6	958.3	62.2%	1,304.5	811.5	18.1%
Hotel Casa Grande	65.8%	860.4	566.4	51.9%	792.5	411.2	37.8%
Arriva Express	53.5%	812.1	434.6	52.4%	632.8	331.8	31.0%
Staybridge Suites	70.6%	1,250.8	882.7	69.7%	997.9	695.7	26.9%
Mexico Plaza	28.3%	943.6	266.9	48.4%	775.7	375.8	-29.0%
TOTAL	57.8%	1,119.9	647.2	57.4%	996.7	572.4	13.1%

Por Segmento							
Segmento	4T15			4T14			% Var. RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	49.5%	816.7	404.4	48.5%	768.6	372.7	8.5%
Servicio Selecto	58.8%	1,122.6	660.2	54.4%	1,017.4	553.4	19.3%
Servicio Completo	61.0%	1,266.2	771.9	63.0%	1,125.5	709.6	8.8%
Estancia Prolongada	70.6%	1,250.8	882.7	69.7%	997.9	695.7	26.9%
TOTAL	57.8%	1,119.9	647.2	57.4%	996.7	572.4	13.1%



Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
4T15				4T14			
Norte	70.1%	921.6	646.3	57.9%	800.5	463.4	39.5%
Noreste	58.4%	1,222.2	713.7	63.9%	1,067.5	682.0	4.7%
Noroeste	38.9%	670.3	260.6	39.8%	672.4	267.5	-2.6%
Centro y Sur	56.2%	1,112.8	625.4	55.6%	1,034.5	575.5	8.7%
Oeste	55.0%	1,147.9	631.1	52.6%	985.1	518.5	21.7%
TOTAL	57.8%	1,119.9	647.2	57.4%	996.7	572.4	13.1%

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	8	1,006	15%	13%
Noreste	10	1,868	29%	34%
Noroeste	2	309	5%	1%
Centro y Sur	14	2,426	37%	37%
Oeste	6	900	14%	16%
TOTAL	40	6,509	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,500	23%	10%
Servicio Selecto	17	3,068	47%	45%
Servicio Completo	11	1,824	28%	42%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	40	6,509	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	38	6,204	95%	93%
Camino Real	1	155	2%	4%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	40	6,509	100%	100%



Eventos Relevantes del 4T15

a. Adquisición del hotel Hampton Inn by Hilton Chihuahua

El precio pagado fue de Ps. 322.2 millones más Ps. 11.4 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. El cap rate proyectado es del 8.8% para 2016. El hotel opera 190 habitaciones en el segmento de servicios selectos.

b. Adquisición del hotel City Express Chihuahua

El precio pagado fue de Ps. 86.8 millones más Ps. 3.8 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. El cap rate proyectado es del 9.6% para 2016. El hotel opera 104 habitaciones en el segmento de servicios selectos.

c. Adquisición del hotel City Express Junior Chihuahua

El precio pagado fue de Ps. 35.3 millones más Ps. 2.2 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. El cap rate proyectado es del 9.4% para 2016. El hotel opera 105 habitaciones en el segmento de servicios limitados.

La adquisición de estas tres propiedades se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la emisión de deuda pública, que representó una inversión de Ps. 444.3 millones, más impuestos y gastos de adquisición, así como el IVA correspondiente. En los tres casos, el Gestor Hotelero Fibra Inn se encarga de la operación hotelera.

d. Firma del Acuerdo Vinculante para la Adquisición del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua

El precio acordado fue de Ps. 234.4 millones y se tiene previsto Ps. 8.7 millones para el pago de impuestos y gastos de adquisición. El cap rate proyectado es del 10.0% para 2018. La adquisición de este hotel se tiene contemplada en cuanto se concluya su construcción. El hotel operará 152 habitaciones en el segmento de servicios selectos y el Gestor Hotelero Fibra Inn se encargará de la operación hotelera.

e. Operación del Programa de ADRs Nivel 1

La *Securities and Exchange Commission* o "SEC" aprobó la implementación del programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1 para Fibra Inn, el primer programa de ADRs para un fibra mexicana. Se nombró a The Bank of New York Mellon como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representa 10 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y cotizan en el mercado *over-the-counter* (OTC) bajo el símbolo: DFBR. Los CBFIs de Fibra Inn continúan cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el mismo símbolo: FINN13. Es importante mencionar que el lanzamiento de este nuevo programa de ADRs no resulta en un incremento en el número de CBFIs en circulación en el mercado.



Adquisiciones del 4T15					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
11 dic 15	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Servicio Selecto	322.2	190
11 dic 15	City Express	Chihuahua	Servicio Selecto	86.8	104
11 dic 15	City Express Junior	Chihuahua	Servicio Limitado	35.3	105
Total				444.3	399

Propiedades en Acuerdo Vinculante para su Adquisición 4T15					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
11 dic 15	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Servicio Selecto	234.4	152

Estatus de los Desarrollos al 4T15

Durante el 4T15, las dos propiedades en desarrollo comenzaron operaciones. El hotel Courtyard by Marriott Saltillo comenzó a operar el 1 de noviembre y el Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos hizo lo propio el 16 de diciembre. El detalle de cada uno de los proyectos se muestra a continuación:

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⁾	197.9	0	100.0%
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	Veracruz	Dec 16, 2015	180	146.4 ⁽²⁾	146.4	0	100.0%
Total			360	344.3	344.3	0.0	

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.

Portafolio de Hoteles al 4T15

	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	158		Fibra Inn
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
9	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
				1,500		
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	Fibra Inn
15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
16	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
17	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
18	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
				3,220	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	203		Fibra Inn
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	100	Fibra Inn
				1,824	100	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada						
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117		
Hoteles en Desarrollo						
3	Fairfield Inn & Suites by Marriott*	Cd. del Carmen	Campeche			

	<u>6,661</u>	<u>171</u>
Portafolio total al 31 de diciembre de 2015	<u>6,832</u>	

**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. 22.7 millones en el 4T15, los cuales fueron 46.4% mayores que en el 4T14. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 22.7 millones, Ps. 2.3 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 31 de Diciembre de 2015
 (cifras en millones de pesos)

	4T15		4T14		2015		2014			
Ingresos	82.6	100.0%	63.7	100.0%	276.7	100.0%	198.6	100.0%		
Costo de Ventas	45.8	55.5%	28.8	45.2%	160.1	57.9%	114.9	57.9%		
Utilidad Bruta	36.8	44.5%	34.9	54.8%	116.6	42.1%	83.7	42.1%		
Gastos de Operación	4.5	5.4%	6.7	10.5%	14.2	5.1%	10.0	5.0%		
NOI	32.3	39.1%	28.2	44.3%	102.4	37.0%	73.7	37.1%		
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	20.4	24.7%	13.9	21.8%	74.7	27.0%	44.9	22.6%		
Otros Gastos Indirectos	3.7	4.5%	2.6	4.1%	10.3	3.7%	7.2	3.6%		
EBITDA	8.2	9.9%	11.7	18.4%	17.4	6.3%	21.6	10.9%		
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.4	-0.4%	-	0.7	-1.1%	2.2	0.8%	0.1	0.0%
EBITDA Ajustado	8.6	10.3%	11.0	17.3%	15.2	5.5%	21.6	10.9%		



Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Adicionalmente se tiene convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13” y su ADR cotiza como “DFBRY” en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

Para más información, visite nuestro sitio www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas declaraciones son declaraciones que no están basadas en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la compañía y de sus resultados financieros. También algunas reclasificaciones se realizaron para hacer las cifras comparables. Las palabras “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.

Reporte Trimestral 4T15



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

Por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014 y el acumulado del año al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Miles de pesos)

Ingresos por:	4T15	%	4T14	%	Var. Ps.	Var. %	2015	%	2014	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	345,313	93.8	241,138	94.0	104,176	43.2	1,228,401	93.8	832,151	94.1	396,249	47.6
Arrendamiento de inmuebles	22,737	6.2	15,528	6.0	7,210	46.4	81,376	6.2	52,122	5.9	29,254	56.1
Total de ingresos	368,051	100.0	256,666	100.0	111,385	43.4	1,309,776	100.0	884,273	100.0	425,503	48.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	85,013	23.1	61,102	23.8	23,911	39.1	315,467	24.1	217,276	24.6	98,191	45.2
Administración	64,756	17.6	40,514	15.8	24,242	59.8	211,721	16.2	135,067	15.3	76,653	56.8
Mantenimiento	14,739	4.0	12,286	4.8	2,453	20.0	59,070	4.5	44,290	5.0	14,780	33.4
Energéticos	19,086	5.2	16,117	6.3	2,970	18.4	73,435	5.6	59,978	6.8	13,457	22.4
Regalías	20,877	5.7	17,498	6.8	3,379	19.3	77,781	5.9	56,347	6.4	21,434	38.0
Publicidad y promoción	21,013	5.7	11,162	4.3	9,851	88.2	76,265	5.8	41,033	4.6	35,232	85.9
Prediales	2,684	0.7	2,076	0.8	609	29.3	8,723	0.7	5,695	0.6	3,028	53.2
Seguros	1,546	0.4	920	0.4	627	68.1	4,516	0.3	2,994	0.3	1,523	50.9
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	229,713	62.4	161,673	63.0	68,040	42.1	826,978	63.1	562,680	63.6	264,298	47.0
NOI	138,338	37.6	94,993	37.0	43,345	45.6	482,798	36.9	321,593	36.4	161,205	50.1
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	14,699	4.0	9,066	3.5	5,633	62.1	50,434	3.9	26,429	3.0	24,005	90.8
Gastos corporativos de administración	9,002	2.4	7,134	2.8	1,868	26.2	33,106	2.5	28,409	3.2	4,696	16.5
Gastos de adquisición y organización ¹	19,596	5.3	64,098	25.0	-44,502	-69.4	51,098	3.9	64,338	7.3	-13,240	-20.6
Otros ²	-8,388	-2.3	922	0.4	-9,310	-1,009.8	2,954	0.2	-2,172	-0.2	5,126	-236.0
Total de gastos indirectos	34,909	9.5	81,220	31.6	-46,311	-57.0	137,592	10.5	117,004	13.2	20,587	17.6
EBITDA	103,429	28.1	13,773	5.4	89,656	651.0	345,207	26.4	204,589	23.1	140,618	68.7
Más: Gastos de adquisición y organización	19,596	5.3	64,098	25.0	-44,502	-69.4	51,098	3.9	64,338	7.3	-13,240	-20.6
EBITDA Ajustado	123,025	33.4	77,871	30.3	45,154	58.0	396,305	30.3	268,928	30.4	127,377	47.4
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ³	4,625	1.3	4,625	1.8	0	0.0	18,500	1.4	18,500	2.1	0	0.0
Depreciación de activo fijo ³	42,913	11.7	31,177	12.1	11,736	37.6	157,636	12.0	108,257	12.2	49,379	45.6
EBIT (Utilidad de Operación)	55,890	15.2	-22,029	-8.6	77,920	-353.7	169,071	12.9	77,833	8.8	91,239	117.2
Ingresos por intereses	11,239	3.1	6,085	2.4	5,154	84.7	19,160	1.5	11,912	1.3	7,248	60.8
Gastos por intereses	24,603	6.7	3,974	1.5	20,629	519.1	29,503	2.3	22,169	2.5	7,334	33.1
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-1,232	-0.3	351	0.1	-1,583	-451.6	993	0.1	675	0.1	318	47.2
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0	-	0	-	247	0.0	-247	-100.0
Utilidad neta	43,758	11.9	-20,269	-7.9	64,027	115.9	157,735	12.0	66,654	7.5	91,081	136.6
FFO ⁴	110,893	30.1	79,631	31.0	31,262	39.3	384,969	29.4	257,996	29.2	126,973	49.2

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

2) Incluye ingresos extraordinarios de 6.8 millones de pesos, por aportación de recursos de Wyndham Hotel Group a la conversión de hoteles de Fibra Inn a la marca Wyndham Garden.

3) Cargos contables que no representan flujo de efectivo

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 Resultados Consolidados Condensados de Resultados - No Auditados


Por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014 y el acumulado del año al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Miles de pesos)

Ingresos por:	4T15	%	4T14	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2015	%	Acumulado 2014	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	345,313	93.8	241,138	94.0	104,176	43.2	1,228,401	93.8	832,151	94.1	396,249	47.6
Arrendamiento de inmuebles	22,737	6.2	15,528	6.0	7,210	46.4	81,376	6.2	52,122	5.9	29,254	56.1
Total de ingresos	368,051	100.0	256,666	100.0	111,385	43.4	1,309,776	100.0	884,273	100.0	425,503	48.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	85,013	23.1	61,102	23.8	23,911	39.1	315,467	24.1	217,276	24.6	98,191	45.2
Administración	64,756	17.6	40,514	15.8	24,242	59.8	211,721	16.2	135,067	15.3	76,653	56.8
Mantenimiento	14,739	4.0	12,286	4.8	2,453	20.0	59,070	4.5	44,290	5.0	14,780	33.4
Energéticos	19,086	5.2	16,117	6.3	2,970	18.4	73,435	5.6	59,978	6.8	13,457	22.4
Regalías	20,877	5.7	17,498	6.8	3,379	19.3	77,781	5.9	56,347	6.4	21,434	38.0
Publicidad y promoción	21,013	5.7	11,162	4.3	9,851	88.2	76,265	5.8	41,033	4.6	35,232	85.9
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	225,483	61.3	158,678	61.8	66,805	42.1	813,738	62.1	553,991	62.6	259,747	46.9
Margen bruto	142,568	38.7	97,988	38.2	44,580	45.5	496,038	37.9	330,282	37.4	165,756	50.2
Otros costos y gastos:												
Prediales	2,684	0.7	2,076	0.8	609	29.3	8,723	0.7	5,695	0.6	3,028	53.2
Seguros	1,546	0.4	920	0.4	627	68.1	4,516	0.3	2,994	0.3	1,523	50.9
Honorarios de asesor	14,699	4.0	9,066	3.5	5,633	62.1	50,434	3.9	26,429	3.0	24,005	90.8
Gastos corporativos de administración	9,002	2.4	7,134	2.8	1,868	26.2	33,106	2.5	28,409	3.2	4,696	16.5
Gastos de adquisición y organización ¹	19,596	5.3	64,098	25.0	-44,502	-69.4	51,098	3.9	64,338	7.3	-13,240	-20.6
Otros ²	-8,388	-2.3	922	0.4	-9,310	-1,009.8	2,954	0.2	-2,172	-0.2	5,126	-236.0
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ³	4,625	1.3	4,625	1.8	0	0.0	18,500	1.4	18,500	2.1	0	0.0
Depreciación de activo fijo ³	42,913	11.7	31,177	12.1	11,736	37.6	157,636	12.0	108,257	12.2	49,379	45.6
Total de otros costos y gastos	86,677	23.6	120,017	46.8	-33,339	-27.8	326,967	25.0	252,449	28.5	74,517	29.5
Utilidad de Operación	55,890	15.2	-22,029	-8.6	77,920	-353.7	169,071	12.9	77,833	8.8	91,239	117.2
Ingresos por intereses	11,239	3.1	6,085	2.4	5,154	84.7	19,160	1.5	11,912	1.3	7,248	60.8
Gastos por intereses	24,603	6.7	3,974	1.5	20,629	519.1	29,503	2.3	22,169	2.5	7,334	33.1
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-1,232	-0.3	351	0.1	-1,583	-451.6	993	0.1	675	0.1	318	47.2
Impuestos a la utilidad	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	247	0.0	-247	-100.0
Utilidad neta	43,758	11.9	-20,269	-7.9	64,027	-315.9	157,735	12.0	66,654	7.5	91,081	136.6

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

2) Incluye ingresos extraordinarios de 6.8 millones de pesos, por aportación de recursos de Wyndham Hotel Group a la conversión de hoteles de Fibra Inn a la marca Wyndham Garden.

3) Cargos contables que no representan flujo de efectivo


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 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014
 (Miles de pesos)

	31 de Diciembre de 2015	%	31 de diciembre de 2014	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	830,529	9.1	1,106,691	14.6
Clientes	121,934	1.3	70,483	0.9
Otras cuentas por cobrar	33,319	0.4	6,184	0.1
Pagos anticipados	30,693	0.3	6,213	0.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	70,604	0.8	54,120	0.7
Impuesto al valor agregado por recuperar	406,067	4.4	247,489	3.3
Impuestos por recuperar y otros	7,823	0.1	8,917	0.1
Total del activo circulante	1,500,968	16.4	1,500,097	19.8
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	7,623,364	83.2	6,041,104	79.9
Activo intangible y otros activos	37,051	0.4	18,955	0.3
Impuestos diferidos	322	0.0	322	0.0
Total del activo no circulante	7,660,736	83.6	6,060,381	80.2
Total de activo	9,161,704	100	7,560,478	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	146,406	6.9	53,301	14.3
Acreedores diversos	10,210	0.5	4,025	1.1
Pasivo por adquisición de inmuebles	10,000	0.5	144,655	38.9
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3,881	0.2	67,343	18.1
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	4,062	0.2	10,701	2.9
Anticipos de clientes	1,132	0.1	4,783	1.3
Impuestos por pagar	18,160	0.9	13,105	3.5
Total del pasivo circulante	193,852	9.1	297,914	80.1
Pasivo no circulante:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	-	2,044	0.5
Instrumentos financieros derivados	5,257	0.2	893	0.2
Obligaciones bancarias	69,397	3.3	66,029	17.8
Emisión de deuda	1,847,852	87.1	0	-
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	4,600	0.2	4,600	1.2
Beneficios a los empleados	252	0.0	231	0.1
Total del pasivo no circulante	1,927,358	90.9	73,798	19.9
Total de pasivo	2,121,210	100	371,712	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,671,321	94.8	6,991,561	97.3
Otras partidas de utilidad integral	-5,160	0.1	-893	0.0
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	51,870	0.7	33,370	0.5
Resultados acumulados	164,728	2.3	98,075	1.4
Resultado del ejercicio	157,735	2.2	66,654	0.9
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,040,494	100.0	7,188,766	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,161,704		7,560,478	



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 31 de Diciembre 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					0
Otras partidas de utilidad integral					0
Distribuciones a tenedores de certificados	-320,240				-320,240
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		18,500			18,500
Utilidad neta			-4,267	157,735	153,468
Al 31 de Diciembre de 2015	6,671,321	51,870	-5,160	322,464	7,040,494



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 31 de Diciembre de 2015 y del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2014
(Miles de pesos)

	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	157,735	66,407
Depreciación contable	157,636	108,257
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18,500	18,500
	333,871	193,163
Incremento en clientes	-51,451	-77,244
Incremento en otras cuentas por cobrar	-67,004	45,949
Incremento en proveedores	78,406	45,747
Incremento / disminución en otras cuentas por pagar	-43,198	13,090
Incremento en impuestos por recuperar	-158,578	-104,668
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	92,045	116,037
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-1,892,646	-2,002,992
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-1,892,646	-2,002,992
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	-3,173	81,330
Distribuciones a tenedores de certificados	-320,241	-224,134
Emisión de deuda	1,847,852	0
Patrimonio emisión de certificados	0	2,750,811
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,524,438	2,608,006
Flujo neto de efectivo del periodo	-276,163	721,051
Efectivo al inicio del periodo	1,106,691	385,640
Efectivo al final del periodo	830,529	1,106,691