

Fibra Inn Anuncia Resultados Consolidados del Cuarto Trimestre de 2013

Monterrey, México, 27 de febrero de 2014 – 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 hotelero en México especializado en servir al viajero de negocios, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre de 2013 (“4T13”) y anual terminado el 31 de diciembre de 2013. 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 Cuarto Trimestre 2013

- En términos de **Ventas Mismas Tiendas de los 18 hoteles** del portafolio:
 - **Ocupación:** 62.1%; lo que representa un incremento de 0.8 pp.
 - **Tarifa diaria promedio:** Ps. 994.5; lo que representa un incremento de 3.8%.
 - **Ingreso por habitación disponible:** Ps. 617.8; lo que representa un incremento de 5.2%.
- Ingresos Hoteleros fueron Ps. 198.7 millones, que se desglosan a continuación:
 - **Habitaciones:** Ps. 164.7 millones (82.9% de los ingresos hoteleros totales).
 - **Alimentos, Bebidas y Otros:** Ps. 34.0 millones (17.1% de los ingresos hoteleros totales).
- **Ingresos totales** de la FIBRA: Ps. 82.9 millones.
- **Ingresos por arrendamiento:** Ps. 63.7 millones.
- **NOI**¹: Ps. 70.0 millones, lo que representa un **margen** de 35.2% sobre Ingresos Hoteleros.
- **Utilidad Neta:** Ps. 25.8 millones, la cual incluye cargos no monetarios por Ps. 40.7 millones.
- **FFO**²: Ps. 66.5 millones.
- **Distribución a tenedores:** Ps. 61.7 millones; equivalente a Ps. 0.2388 por **CBFI**³ y un rendimiento de 5.8%⁴.
- Fibra Inn concluyó 2013 con **18 hoteles** en operación, lo que representa **3,340 cuartos**, incluyendo 304 en construcción.
- Adquisiciones y eventos relevantes:
 - **Adquisiciones:** Holiday Inn México Coyoacán – Segmento de Servicio Completo – 214 cuartos.
 - **Eventos relevantes:**
 - Se anunció e implementó el cambio en la estructura de ingresos bajo la cual Fibra Inn ingresa y factura los servicios de hospedaje y adicionalmente recibe una renta fija mas un porcentaje variable por concepto de arrendamiento de espacios.
 - Fibra Inn recibió dos devoluciones de IVA por un total de Ps. 363.2 millones, causado por la contribución y adquisición de propiedades.
- Al 31 de diciembre de 2013:
 - Saldo en **efectivo:** Ps. 385.6 millones.
 - Valor total del **patrimonio** de Fibra Inn: Ps. 4,594.5 millones.



En Monterrey, Mexico:

Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel: 52 1 8111778-5926

www.fibrainn.mx

En Nueva York:

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

twitter: @fibrainn

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 FFO está calculado como la utilidad neta más los cargos no monetarios (depreciación y compensación a ejecutivos basada en acciones).

³ Calculado en base a 258,334,218 CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2013.

⁴ Calculado al precio de Ps. 16.56 por CBFI al 25 de febrero de 2014.

Comentario de Victor Zorrilla, Director General de Fibra Inn

“Durante el 2013 la Fibra creció 29.8% en número de cuartos, pagamos la distribución más elevada del sector hotelero, aumentó la diversificación geográfica para tener presencia en 12 estados de la República. También agregamos los segmentos de servicios completos y servicios limitados al portafolio de hoteles de Fibra Inn. Ahora operamos en nuestro portafolio 5 marcas de cadenas hoteleras internacionales y una marca local: adicionamos Marriott, Wyndham Garden, Aloft y Camino Real; además de las que ya operábamos anteriormente: Hampton Inn by Hilton y Holiday Inn. Nuestra estrategia seguirá enfocada a lograr la mayor eficiencia operativa del sector, distribución de dividendos por arriba de la tasa libre de riesgo, crecimiento sostenido del portafolio y diversificación de marcas para nuestros clientes. El 19 de diciembre de 2013 el Comité Técnico decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos. Como lo esperábamos, esta modificación tuvo un impacto mínimo en el NOI al aplicar el nuevo esquema. Esta decisión confirma nuestro compromiso de transparencia con el mercado.”, comentó Victor Zorrilla, Director General de Fibra Inn.

Cifras Sobresalientes

Cifras Relevantes	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Desempeño operativo					
Ocupación ¹⁾	62%	62%	63%	62%	62%
Tarifa promedio diaria (Ps) ¹⁾	976	963	982	995	982
Ingreso por habitación disponible (Ps) ¹⁾	606	594	623	618	608
Ingresos de Habitaciones (Ps. millones)	18.2	105.2	139.4	164.7	427.5
Ingresos de Alimentos, Bebidas y otros (Ps. millones)	0.5	4.4	17.8	34.0	56.7
Indicadores Financieros (Ps. millones)					
Ingresos Totales	7.5	47.3	65.2	82.9	202.9
Ingresos por Arrendamiento	6.6	40.9	55.7	63.7	166.9
Ingreso Neto Operativo (NOI)	6.7	42.7	58.6	70.0	177.6
Margen NOI / Ingresos hoteleros	36%	39.0%	37.3%	35.2%	36.7%
Flujos de Operación (FFO)	8.1	58.2	76.9	66.5	209.7
Por CBFi (Ps.)					
FFO	0.03	0.23	0.30	0.26	0.81
Distribución a Tenedores	0.03	0.21	0.23	0.24	0.71
Rendimiento distribución anualizado precio cierre trimestre ²⁾	2.8%	4.4%	5.7%	5.5%	5.1%
Rendimiento distribución anualizado a precio del IPO ²⁾	2.9%	4.5%	5.0%	5.1%	4.7%
Precio de mercado CBFi al cierre	18.67	18.79	16.39	17.22	17.22
CBFis					
Total en circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218
No. Hoteles y cuartos					
Número de propiedades	8	13	17	18	18
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	80%	89%	97%	74%
Número de hoteles en acuerdo de compra	6	1	1	0	0
Número de estados	6	8	10	11	11
Número de cuartos en operación	1,613	2,273	2,822	3,036	3,036
Número de cuartos en construcción	-	150	304	304	304
Número de cuartos totales	1,613	2,423	3,126	3,340	3,340
Número de cuartos de hoteles en acuerdo	810	150	214	-	-
Total	2,423	2,573	3,340	3,340	3,340

(1) Indicadores consideran los hoteles que integraban el Portafolio de la Fibra en el Trimestre respectivo. Para el 2013 completo, considera los 18 hoteles del Portafolio al cierre del año.

(2) Considera año completo, ajustando por los días efectivos del año desde la Oferta Pública Inicial (12 marzo; 294 días)

Eventos relevantes del cuarto trimestre de 2013

a. Devolución de IVA

El 8 de octubre de 2013, Fibra Inn anunció que recibió Ps. 278.4 millones por la devolución del saldo a favor del IVA relacionado con la adquisición de propiedades que fueron contribuidas al portafolio inicial de la Fibra en el proceso de la Oferta Pública. Adicionalmente, el 17 de diciembre de 2013 recibió Ps. 84.8 millones por el mismo concepto, para un total de Ps. 363.2 millones.

b. Pago y Escrituración del Hotel Holiday Inn México Coyoacán

El 19 de diciembre de 2013, Fibra Inn realizó la inversión de Ps. 381 millones en su primer hotel en la Ciudad de México por la compra del Hotel Holiday Inn México Coyoacán, un hotel de servicios completos, que incluyó un terreno adyacente de 1,500 m². La adquisición se liquidó con recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial.

Hotel	Ciudad	Fecha de Adquisición	Cap Rate %	Precio (mdp)	Número de cuartos	Adición de cuartos	Cuartos Totales
Holiday Inn	México, D.F.	19 Dic 2013	9.5%	381	214	-	214

c. Cambios en la Estructura de los Ingresos

El 23 de diciembre de 2013, Fibra Inn anunció que el Comité Técnico aprobó adoptar diversos procedimientos relacionados con los ingresos provenientes del arrendamiento de los hoteles, como consecuencia de las modificaciones a la Ley del ISR. Estas modificaciones prevén que los servicios de hospedaje sean ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616 tanto para hoteles de servicio selecto, servicio limitado y servicio completo. En cuanto a los Otros Servicios distintos del hospedaje, Fibra Inn recibirá una renta por el arrendamiento de los espacios. Dicha renta se integra por una renta fija base más una parte variable, calculada como porcentaje fijo de los ingresos por Otros Servicios. Los Otros Servicios ofrecidos por los hoteles de servicio selecto y servicio limitado, que representan alrededor del 3% de los ingresos totales, son facturados por Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Los Otros Servicios ofrecidos por los hoteles de servicio completo, que incluyen la venta de Alimentos y Bebidas, son facturados por el Fideicomiso F/1765, para la puntual vigilancia de los ingresos por renta de salones y servicios de banquetes que representan alrededor del 35% de sus ingresos totales.

Eventos posteriores al cierre del cuarto trimestre de 2013.

a. Desarrollo en Coatzacoalcos, Veracruz

El 9 de enero de 2014, el Comité de Prácticas e Inversiones autorizó la compra de un Terreno en Coatzacoalcos, Veracruz para desarrollar un hotel de servicios selectos, ante la oportunidad que se presenta por el crecimiento de la industria petrolera. Se están evaluando las franquicias para seleccionar la marca global que se utilizará en este hotel donde se planean 180 habitaciones. La inversión será de Ps.162.8 millones, más Ps. 8.2 millones de gastos de desarrollo y capital de trabajo. El 80.3% de la inversión total se destinará a la construcción, el 14.9% a la compra del terreno y 4.8% de gastos de desarrollo y capital de trabajo. El cap rate proyectado es de 11.3% y entrará en operación durante el 3T15.

b. Desarrollo de Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila

El 14 de enero de 2014, el Comité de Prácticas e Inversiones autorizó la compra de un terreno en Saltillo, Coahuila para desarrollar un hotel de servicios selectos, para consolidar su posición de liderazgo en la plaza con la introducción de Courtyard by Marriott. Esta propiedad tendrá 180 habitaciones. La inversión será de Ps. 198 millones, destinando el 89.1% a la construcción, el 5.4% a la compra del terreno y 5.5% a gastos de desarrollo y capital de trabajo. La propiedad se desarrollará con un cap rate proyectado de 11.3%.

c. Adquisición de México Plaza Celaya, para su conversión a Wyndham Garden

El 17 de enero de 2014, Fibra Inn anunció la adquisición del hotel México Plaza Celaya, en el estado de Guanajuato, el cual está en una zona de alto crecimiento impulsado principalmente por la industria automotriz. Este hotel opera 150 habitaciones en el segmento de servicios limitados y se convertirá a Wyndham Garden. La inversión fue de Ps.

139 millones, más Ps. 16.9 millones de gastos de adquisición, capital de trabajo e inversiones por cambio de marca, a un cap rate estabilizado de 10.0%.

d. Adquisición de México Plaza León Centro Max, para su conversión a Wyndham Garden

El 17 de enero de 2014, Fibra Inn anunció la adquisición del hotel México Plaza León en Guanajuato. Este hotel opera 126 habitaciones en el segmento de servicios limitados y se convertirá a Wyndham Garden. La inversión fue de Ps. 150 millones, más Ps. 16.2 millones de gastos de adquisición, capital de trabajo e inversiones por cambio de marca, y se adquirió a un cap rate estabilizado de 10.1%.

e. Firma de Acuerdo Para Adquirir Hotel Aloft Guadalajara

El 28 de enero de 2014, Fibra Inn anunció que el Comité Técnico aprobó la firma de un acuerdo para adquirir el hotel Aloft Guadalajara Las Américas de la división W Hotels de la cadena internacional Starwood Hotels & Resorts Worldwide. Este hotel de servicios selectos está recién construido y cuenta con 142 habitaciones. El precio pactado es de Ps. 220 millones, más Ps. 20.3 millones de gastos de adquisición y capital de trabajo, a un cap rate estabilizado de 10%.

Portafolio de Hoteles

	Marca	Ciudad	Estado	Número cuartos	Adición cuartos	Operador	Segmento
Hoteles de Servicio Selecto							
1	Hampton Inn	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn	Servicio Selecto
2	Hampton Inn	Saltillo	Coahuila	227		Fibra inn	Servicio Selecto
3	Hampton Inn	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn	Servicio Selecto
4	Hampton Inn	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn	Servicio Selecto
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn	Servicio Selecto
6	Holiday Inn Express	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn	Servicio Selecto
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn	Servicio Selecto
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Selecto
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	100	99	Op Comercios Vallarta	Servicio Selecto
10	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	145	51	Fibra Inn	Servicio Selecto
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn	Servicio Selecto
				<u>1,985</u>	<u>150</u>		
Hoteles de Servicio Completo							
12	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op Comercios Vallarta	Servicio Completo
13	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Completo
14	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Servicio Completo
15	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	105	50	Camino Real	Servicio Completo
16	Marriott Real	Puebla	Puebla	192	104	Fibra Inn	Servicio Completo
17	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn	Servicio Completo
				<u>949</u>	<u>154</u>		
Hoteles de Servicio Limitado							
18	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora Mexpla Irapuato	Servicio Limitado
Portafolio de Fibra Inn al 31 de diciembre de 2013				<u><u>3,036</u></u>	<u><u>304</u></u>		
Hoteles en Desarrollo							
19	Por definir	Coatzacoalcos	Veracruz	-	180	Fibra Inn	Servicio Limitado
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	-	180	Fibra inn	Servicio Selecto
				-	<u>360</u>		
Hoteles de Servicio Selecto							
21	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Starwood	Servicio Selecto
				<u>142</u>	-		
Hoteles de Servicio Limitado							
22	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
23	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
				<u>276</u>			
Portafolio Total de Fibra Inn al 25 de febrero de 2014				<u><u>3,454</u></u>	<u><u>664</u></u>		

Información Relevante del Año 2013

- En términos de **Ventas Mismas Tiendas de los 18 hoteles** del portafolio:
 - Ocupación:** 61.9%; lo que representa un incremento de 2 pp vs 2012.
 - Tarifa diaria promedio:** Ps. 982.7; lo que representa un incremento de 1.0% vs 2012.
 - Ingreso por habitación disponible:** Ps. 608.1; lo que representa un incremento de 4.5% vs 2012.

Resultados del Cuarto Trimestre 2013



DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
 FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Estado de Resultados Consolidado No Auditado
 Por el periodo del 12 Marzo al 31 de Diciembre, 2013
 (Miles de Pesos)

	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Anual 2013
Ingresos por habitaciones	18,201	105,196	139,445	164,666	427,508
Otros ingresos hoteleros	482	4,395	17,836	34,049	56,762
Total de Ingresos hoteleros	18,683	109,591	157,281	198,715	484,270
Ingresos de la Fibra por:					
Arrendamiento de inmuebles ¹⁾	6,603	40,919	55,695	63,725	166,942
Hospedaje ²⁾	0	0	0	8,749	8,749
Otros	922	6,342	9,528	10,428	27,220
Total de ingresos de la Fibra	7,525	47,261	65,223	82,902	202,911
Total de gastos de operación	1,289	4,550	6,624	12,857	25,320
NOI	6,236	42,711	58,599	70,044	177,590
<i>Margen sobre ingresos hoteleros</i>	<i>33.4%</i>	<i>39.0%</i>	<i>37.3%</i>	<i>35.2%</i>	<i>36.7%</i>
<i>Margen sobre ingresos de la Fibra</i>	<i>82.9%</i>	<i>90.4%</i>	<i>89.8%</i>	<i>84.5%</i>	<i>87.5%</i>
Total de gastos indirectos	635	6,745	8,493	11,791	27,664
EBITDA	5,601	35,966	50,106	58,254	149,927
<i>Margen</i>	<i>74.4%</i>	<i>76.1%</i>	<i>76.8%</i>	<i>70.3%</i>	<i>73.9%</i>
Utilidad neta	7,116	53,587	72,267	25,757	158,727
<i>Margen</i>	<i>94.6%</i>	<i>113.4%</i>	<i>110.8%</i>	<i>31.1%</i>	<i>78.2%</i>
Flujo de Efectivo Operativo	8,111	58,215	76,897	66,469	209,692
<i>FFO por CBFi</i>	<i>0.0314</i>	<i>0.2253</i>	<i>0.2977</i>	<i>0.2573</i>	<i>0.8117</i>
Distribución	7,193	53,290	60,405	61,681	182,569
<i>Distribución por CBFi</i>	<i>0.0278</i>	<i>0.2063</i>	<i>0.2338</i>	<i>0.2388</i>	<i>0.7067</i>

1) Incluye la incorporación de los Hoteles Adquiridos.

2) Derivado del cambio en la estructura de ingresos, aplicado durante el periodo del 26 al 31 de Diciembre.

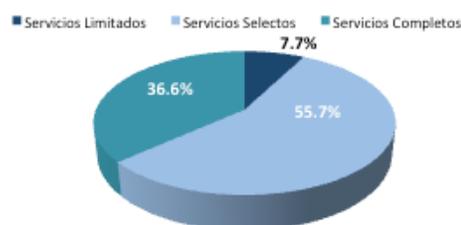
Resultados del Cuarto Trimestre de 2013

Ingresos totales

En este periodo, los ingresos totales de Fibra Inn fueron Ps. 82.9 millones, de los cuales:

- Ps. 63.7 millones son ingresos provenientes del arrendamiento de las 18 propiedades que tenía al cierre del cuarto trimestre de 2013.
- Ps. 8.7 millones que corresponden a Ingresos por Hospedaje, derivado del cambio de estructura de ingresos aplicado durante el periodo del 26 al 31 de diciembre.
- Ps. 10.4 millones derivado de otros ingresos provenientes de Servicios Inmobiliarios facturados a las arrendatarias de los hoteles por parte de la Compañía Administradora (“Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.” o “la Administradora”), la cual es una sociedad civil y subsidiaria de Fibra Inn.

Ingresos Totales por Segmento	4T13	
	(Ps. Millones)	%
Servicios Limitados	6.38	7.7%
Servicios Selectos	46.21	55.7%
Servicios Completos	30.31	36.6%
Total	82.90	100.0%



Resultados Operativos

El total de gastos de operación fue Ps. 12.9 millones para el cuarto trimestre de 2013, de los cuales:

- Ps. 7.5 millones corresponden a los servicios de la compañía subsidiaria, o la Administradora, por los gastos de nómina de los gerentes generales y el personal de mantenimiento de los hoteles.
- Ps. 4.5 millones corresponden a gastos operativos de los hoteles por los últimos 6 días del año cuando estuvo vigente la nueva estructura de los ingresos.
- Ps. 0.2 millones en seguros y Ps. 0.7 millones en impuesto predial corresponden a las propiedades adquiridas durante el trimestre.

El ingreso neto operativo (NOI) durante el cuarto trimestre de 2013 alcanzó los Ps. 70.0 millones, que representa un margen sobre los ingresos hoteleros de 35.2%.

El total de gastos relativos a la administración de la Fibra fue Ps. 11.8 millones para el cuarto trimestre de 2013, integrados por:

- Ps. 7.1 millones relativos a gastos corporativos de administración: nómina de la Dirección de Finanzas y de Relación con Inversionistas, así como del responsable de la administración de los seguros; honorarios a asesores y actividades de atención a inversionistas.
- Ps. 4.6 millones corresponden a los honorarios del asesor.

El EBITDA fue de Ps. 58.3 millones para este cuarto trimestre de 2013, que equivale a un 29.3% del margen sobre los ingresos hoteleros.

Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del cuarto trimestre se incorporó en los resultados contables el cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- en base a la vida útil estimada de dichos activos, conforme al método de costo histórico. La depreciación estimada para el periodo transcurrido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 es de Ps. 36.1 millones.

La compensación a ejecutivos basada en acciones fue de Ps. 4.6 millones corresponde a la parte devengada en el trimestre del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron entregar al Director de Administración y Finanzas al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años y cuyo efecto económico será de una dilución del 1.15% a partir de marzo de 2016.

Por tanto, la Utilidad de Operación fue de Ps. 17.5 millones para el cuarto trimestre 2013.

Ingresos y Gastos Financieros

Fibra Inn concluyó el cuarto trimestre de 2013 sin deuda y con efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 385.6 millones, con intereses generados por Ps. 8.3 millones durante el periodo del cuarto trimestre 2013.

El Resultado Integral de Financiamiento fue Ps. 8.2 millones para el cuarto trimestre de 2013.

Utilidad Neta

El resultado neto, alcanzado en el cuarto trimestre de 2013 fue de Ps. 25.8 millones ó Ps. 0.0997 por CBFI, calculado en base a 258,334,218 CBFIs en circulación, al 31 de diciembre de 2013.

Distribución del Cuarto Trimestre de 2013

El 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre de 2013 por un total de Ps. 61.7 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2388 por CBFI en circulación, por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de octubre de 2013 y el 31 de diciembre de 2013. La distribución será pagada el 12 de marzo de 2014.

<i>Distribución a Tenedores</i>	<i>Monto</i>	
	<i>por CBFI*</i>	<i>Total</i>
	<i>Ps. \$</i>	<i>Ps. millones</i>
Resultado fiscal	0.0268	6,917
Reembolso de capital	0.2120	54,764
Total	0.2388	61,681

* 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 CBFIs que están en tesorería .

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Fibra Inn tiene la obligación de pagar al menos el 95% del resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFIs una vez al año. Sin embargo, Fibra Inn tiene la política de distribuir adicionalmente el importe de las deducciones fiscales no

monetarias, incluyendo el 80% de la depreciación fiscal, como reembolso de capital, misma que no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

El 20% de la depreciación fiscal, que no se distribuye, se queda como una reserva para los gastos de capital de los inmuebles propiedad de Fibra Inn. Para el cuarto trimestre de 2013 dicho monto fue de Ps. 4.8 millones.

Distribución a Tenedores

	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Anual 2013
Resultado Neto	7,116	53,587	72,268	25,756	158,727
+ Cargos no monetarios	995	4,625	4,633	40,712	50,965
Base para la distribución	8,111	58,212	76,901	66,468	209,692
- Fluctuación Cambiaria (1)	-	-	10,955	-	10,955
- Reserva de Capex	918	4,922	5,540	4,788	16,168
Distribución a Tenedores	7,193	53,290	60,406	61,680	182,569
No. De CBFIs en Circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218
Distribución por CBFi	0.0278	0.2063	0.2338	0.2388	0.7067
Precio del CBFi (Oferta Pública)	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50
Dividend Yield ²⁾	2.9%	4.5%	5.0%	5.1%	4.7%
Precio de cierre al 31 Dic 2013	17.22	17.22	17.22	17.22	17.22
Dividend Yield ²⁾	3.1%	4.8%	5.4%	5.5%	5.1%

(1) Ganancia cambiaria por la compra de divisas para la adquisición del Hotel Marriott Puebla

(2) Considera año completo, ajustando por los días efectivos de cada trimestre y del año desde la Oferta Pública Inicial (12 marzo; 294 días)

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 el 80% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual, la parte que corresponde a inmuebles y los otros bienes a las tasas aplicables correspondientes. El restante 20% es el valor del terreno, el cual no se deprecia.
- Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en un plazo de 7 años.
- 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 acciones también es deducible fiscalmente.

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 a razón del 20% de la depreciación fiscal del periodo; por lo que al 31 de diciembre de 2013 dicha reserva sumaba Ps. 16.2 millones contra Ps. 11.4 millones al 30 de septiembre de 2013; de los cuales se utilizaron Ps. 3.6 millones a esa fecha.

Posición de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2013, Fibra Inn se presenta sin deuda bancaria y tiene un saldo de efectivo y equivalentes de Ps. 385.6 millones comparada con Ps. 636.3 millones al 30 de septiembre de 2013. Durante el cuarto trimestre de 2013, Fibra Inn pagó la adquisición de un hotel por un monto de Ps. 381 millones, con recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, se tenía un saldo por recuperar de Ps. 156.9 millones referente al Impuesto al Valor Agregado proveniente de las adquisiciones recientes. El 2 de octubre de 2013, recibimos Ps. 278.4 millones por concepto de devolución de IVA, y el 17 de diciembre de 2013 se recibieron Ps. 84.8 millones adicionales por el mismo concepto, para un total de Ps. 363.2 millones.

Con el objeto de tener recursos inmediatos para la adquisición de hoteles en el corto plazo, Fibra Inn tiene una carta de intención firmada con 4 instituciones financieras para contratar deuda hasta por Ps. 2,300 millones, en un esquema revolvente a 3 años con una tasa de TIIE más 2.5 puntos. Actualmente, Fibra Inn tiene una línea de crédito temporal contratada con Actinver por Ps. 300 millones para financiar necesidades inmediatas en adquisiciones. Dicho crédito temporal tiene una tasa de TIIE + 2.5 puntos y sin comisión; y será sustituido en el momento de la obtención del crédito bancario antes mencionado.

Desde el punto de vista estratégico, la Administración considera las siguientes prioridades en la contratación de Deuda para Adquisiciones y Desarrollos:

- Flexibilidad para la disposición en el corto plazo, que permita concretar oportunidades de Adquisición y Desarrollo.
- Posibilidad de pago anticipado sin costos elevados, para aprovechar la ventana de oportunidad que se puede generar en la Emisión de Deuda Bursátil a Largo Plazo (5-10 años).
- En función de lo anterior, plazo amplio sin amortizaciones de Capital, para no comprometer recursos destinados a las Distribuciones a los Inversionistas.
- Coordinar Garantías y Covenants Financieros y Operativos entre los distintos Acreedores.

Repartición del capital de Fibra Inn

	<i>CBFI*</i>	%
Fideicomiso de Control	44,898,691	17.4%
Público Inversionista	213,435,527	82.6%
Total en circulación	258,334,218	100.0%

Indicadores Operativos Trimestrales de los Hoteles de Fibra Inn

Para el cuarto trimestre de 2013, el portafolio de 18 hoteles en operación dentro de Fibra Inn, en términos de mismas tiendas, obtuvo los siguientes indicadores hoteleros:

Ocupación 62.1% Tarifa Ps. 995.2 RevPar Ps.618.3

El siguiente cuadro comparativo comprende los siguientes parámetros:

- Indicador de mismas tiendas comprende los 18 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 4T13 como el 4T12.

Mismas Tiendas Trimestral (18 Hoteles)					
	3T 13	4T 12	4T 13	% Var vs 3T 13	% Var vs 4T12
	Ocupación	62.4%	61.3%	62.1%	-0.3 p.p.
Tarifa	986.5	958.4	995.2	0.9%	3.8%
Rev Par	615.9	587.6	618.3	0.4%	5.2%

En cuanto a indicadores mismas tiendas del Portafolio Actual, la Ocupación mostró un incremento de 0.8 puntos porcentuales con respecto al mismo trimestre del año anterior, la tarifa promedio diaria incrementó 3.8% en el mismo periodo, para llegar a Ps. 995.2 durante el cuarto trimestre de 2013. Por consecuencia el RevPar mismas tiendas del Portafolio Actual fue de Ps.618.3, lo que significó un incremento de 5.2% durante el cuarto trimestre de 2013 con respecto al mismo periodo del año anterior.

Mismas Tiendas:

La tasa de ocupación alcanzó 62.1% para el 4T13; el cual representa 0.8 puntos porcentuales por arriba del 61.3% correspondiente al 4T12. Esta ligera mejora en ocupación fue el efecto neto por el incremento en ocupación de:

- El Wyndham Garden Irapuato que presenta un incremento de 13.4 puntos porcentuales en ocupación, debido a un incremento en la demanda de cuartos, derivado del impulso de la economía en el sector automotriz, principalmente por la planta de Mazda y sus proveedores de autopartes.
- El Holiday Inn México Coyoacán que presenta un incremento de 10.9 puntos porcentuales en ocupación debido al incremento de eventos en el 2013 por parte del gobierno federal.
- El Camino Real Guanajuato que presenta un incremento de 9.4 puntos porcentuales principalmente por la demanda de eventos de fin de año; entre ellos el Festival Cervantino, los eventos de la Universidad de Guanajuato y del Gobierno de Estado de Guanajuato.

Y el decremento en ocupación de:

- El hotel Holiday Inn Monterrey Valle presenta una disminución de 22.6% debido a la reestructuración de la cartera de clientes, ya que se nivelaron las tarifas a los clientes corporativos y se eliminaron los servicios de

Resultados del Cuarto Trimestre 2013

alimentos y bebidas que eran incluidos por la administración de los propietarios anteriores. Adicionalmente, se cerró un piso de habitaciones para realizar los trabajos de reconversión de marca para migrar de Wyndham a Holiday Inn, lo que equivale a 29 habitaciones no disponibles en todo el trimestre.

- Los hoteles Hampton Inn y Holiday Inn Express en Saltillo tuvieron disminuciones de 10.3% y 12.6% respectivamente ya que los hoteles entraron en niveles normales de ocupación después de que Fiat concluyera el montaje de su planta; ya que el personal de supervisión de Fiat y los empleados que realizaban el montaje de las líneas robóticas se hospedaban en nuestros hoteles.

Mismas Tiendas:

La Tarifa Diaria Promedio durante el 4T13, fue de Ps. 995.2, la cual se incrementó 3.8%, comparada con la registrada el mismo periodo del año anterior por Ps. 958.4. Este incremento fue el efecto neto de:

- El incremento en la tarifa diaria promedio de:
 - El hotel Wyndham Garden Irapuato en 15.3% por la reconversión de marca, ya que este hotel operaba anteriormente con la marca local de México Plaza.
 - Al incremento de la tarifa en el Holiday Inn Monterrey Valle en 13.6%; ya que se realizó la reconversión de marca del hotel de Wyndham a Holiday Inn.
- Un decremento de la tarifa promedio diaria en:
 - El Camino Real Guanajuato de 4.7%; ya que el segmento de banquetes tuvo mayor participación en las ventas por los eventos de fin de año y no así el hospedaje de huéspedes.
 - El Holiday Inn Toluca Aeropuerto de 2.0%; donde se ofrecieron tarifas más bajas a las aerolíneas.

Como resultado, el Ingreso por Habitación Disponible fue de 5.2% mayor en este 4T13, que pasó de Ps. 587.6 en el 4T12 a Ps. 618.3 en el 4T13.

Indicadores Operativos por Segmento del Portafolio Actual (18 hoteles) – Mismas Tiendas

SEGMENTO	Cuarto Trimestre 2011				Cuarto Trimestre 2012				Cuarto Trimestre 2013			
	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par
• Servicio Limitado	102	46%	661	303	102	63%	629	398	102	77%	725	556
• Servicio Selecto	1985	51%	970	497	1985	58%	955	557	1985	59%	977	578
• Servicio Completo	949	67%	1020	688	949	67%	998	671	949	67%	1060	709
TOTAL	3036	56%	980	550	3036	61%	958	587	3036	62%	994	618

Indicadores Operativos por Región¹ del Portafolio Actual (18 hoteles) – Mismas Tiendas

REGIÓN	Cuarto Trimestre 2011				Cuarto Trimestre 2012				Cuarto Trimestre 2013			
	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par
• Norte	182	58%	906	527	182	61%	822	497	182	59%	869	515
• Noreste	1171	48%	909	440	1171	65%	920	600	1171	60%	963	579
• Centro y Sur	1493	59%	997	591	1493	57%	988	567	1493	63%	1015	641
• Oeste	190	77%	1212	934	190	68%	1104	754	190	69%	1124	772
TOTAL	3036	56%	980	550	3036	61%	958	587	3036	62%	994	618

¹ La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Centro y Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato y Quintana Roo.

Oeste: Jalisco

Indicadores Operativos Anuales de los Hoteles de Fibra Inn

Para el año 2013, el portafolio de 18 hoteles en operación dentro de Fibra Inn, en términos de mismas tiendas, obtuvo los siguientes indicadores hoteleros:

Ocupación 61.9%

Tarifa Ps. 982.7

RevPar Ps.608.1

El siguiente cuadro comparativo comprende los siguientes parámetros:

- Indicador de mismas tiendas comprende los 18 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto en el 2013 como en el 2012.

Mismas Tiendas Anual

(18 Hoteles)

	2011	2012	2013	% Var vs 2012
Ocupación	55.7%	59.9%	61.9%	2 p.p.
Tarifa	948.0	972.5	982.7	1.0%
Rev Par	528.4	582.1	608.1	4.5%

Indicadores Operativos por Segmento del Portafolio Actual (18 hoteles) – Mismas Tiendas

SEGMENT	Annual 2011				Annual 2012				Annual 2013			
	Rooms	Occupancy	ADR	Rev Par	Rooms	Occupancy	ADR	Rev Par	Rooms	Occupancy	ADR	Rev Par
• Limited Service	102	39%	637	248	102	54%	640	344	102	79%	649	512
• Select Service	1985	53%	943	497	1985	56%	965	541	1985	60%	974	585
• Full Service	949	64%	977	620	949	69%	1010	694	949	64%	1042	666
TOTAL	3036	56%	948	528	3036	60%	971	583	3036	62%	982	608

Indicadores Operativos por Región¹ del Portafolio Actual (18 hoteles) – Mismas Tiendas

REGION	Annual 2011				Annual 2012				Annual 2013			
	Rooms	Occupancy	ADR	Rev Par	Rooms	Occupancy	ADR	Rev Par	Rooms	Occupancy	ADR	Rev Par
• North	182	63%	881	557	182	64%	851	542	182	63%	894	563
• Northeast	1171	50%	902	451	1171	61%	927	564	1171	63%	956	606
• Central/South	1493	57%	962	553	1493	58%	1004	581	1493	60%	996	600
• West	190	71%	1120	797	190	67%	1105	744	190	65%	1123	732
TOTAL	3036	56%	948	528	3036	60%	971	583	3036	62%	982	608

Estado de Resultados Operativo de los Hoteles

RESULTADOS OPERATIVOS HOTELES										
(Miles de pesos)										
	1T 2013	%	2T 2013	%	3T 2013	%	4T 2013	%	Anual 2013	%
Ingresos por Habitaciones	18,201	97%	105,196	96%	139,445	89%	164,666	83%	427,508	88%
Otros Ingresos hoteleros	482	3%	4,395	4%	17,836	11%	34,049	17%	56,763	12%
Ingresos Hoteleros Totales	18,683	100%	109,591	100%	157,281	100%	198,715	100%	484,271	100%
Costos y Gastos Departamentales	5,325	29%	27,638	25%	43,374	28%	59,486	30%	135,823	28%
Utilidad Departamental	13,358	71%	81,954	75%	113,907	72%	139,229	70%	348,448	72%
Administración	2,649	14%	12,294	11%	17,658	11%	23,050	12%	55,651	11%
Ventas	1,121	6%	5,631	5%	7,362	5%	9,133	5%	23,247	5%
Mantenimiento	560	3%	2,048	2%	3,307	2%	4,071	2%	9,986	2%
Energéticos	1,308	7%	6,744	6%	9,576	6%	11,494	6%	29,122	6%
Regalías	1,214	6%	6,941	6%	9,365	6%	10,465	5%	27,986	6%
Total Gastos Indirectos	6,853	37%	33,658	31%	47,269	30%	58,213	29%	145,993	30%
Utilidad Bruta de Operación	6,505	35%	48,296	44%	66,638	42%	81,016	41%	202,456	42%
Renta pagada a Fibra Inn	6,603	35%	40,919	37%	55,695	35%	63,725	32%	166,942	34%
Utilidad Hospedaje*	-		-		-		4,289	2%	4,289	1%
Servicios Inmobiliarios	922	5%	6,342	6%	9,528	6%	10,428	5%	27,221	6%
Utilidad Arrendataria	-1,020	-5%	1,035	1%	1,415	1%	2,574	1%	4,004	1%

* Utilidad derivada del cambio de estructura de ingresos, del 26 al 31 de Diciembre de 2013, equivalente a los ingresos de dicho periodo menos los gastos correspondientes.

Fibra Inn – Quienes somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades hoteleras en México. Con sede en Monterrey, Fibra Inn es propietaria de un portafolio de inmuebles de alta calidad destinados a servir al viajero de negocios y están geográficamente diversificados en 12 estados del país. A la fecha de presentación de este reporte trimestral Fibra Inn cuenta con 4,118 cuartos, de los cuales 664 están en construcción. Se tienen celebrados contratos de franquicia con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express y Holiday Inn Express & Suites. Además, tiene contratos de licencia y uso de marca con Hilton para operar Hampton Inn by Hilton; y está en proceso con Starwood Hotels & Resorts Worldwide para operar su marca Aloft. Adicionalmente tiene acuerdos con IHG, Marriott International y Wyndham Hotel Group para establecer convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria y ofrecen opciones atractivas para los viajeros de negocio. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13".

Para más información, visite nuestro sitio Corporativo y de Relación con Inversionistas en 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.

BALANCE GENERAL



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estado consolidado de posición financiera- No Auditado

Al 31 de diciembre de 2013

(Miles de Pesos)

Miles de Pesos

ACTIVO	
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	385,640
Clientes y deudores diversos	49,662
Impuestos por recuperar	156,871
Anticipos por adquisición de inmuebles	185,359
Total del activo circulante	<u>777,531</u>
Activo no circulante:	
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	3,896,324
Total del activo no circulante	3,896,324
Total de activos	4,673,856
PASIVO	
Pasivo circulante:	
Proveedores	11,339
Acreedores diversos	56,634
Anticipos de clientes	627
Impuestos por pagar	10,744
Total del pasivo circulante	<u>79,343</u>
Total de pasivos	79,343
PATRIMONIO	
Patrimonio de los fideicomitentes:	
Patrimonio emitido	4,435,785
Resultados acumulados	158,727
Total del patrimonio de los fideicomitentes	<u>4,594,512</u>
Total de pasivos y patrimonio	4,673,856

ESTADO DE RESULTADOS



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado de utilidad integral- No Auditado
Por el periodo comprendido del 12 de Marzo al 31 de diciembre de 2013
(Miles de Pesos)

	Periodo Oct-Dic	<i>Miles de Pesos</i> Acumulado
Ingresos por:		
Arrendamiento de inmuebles	63,725	166,942
Hospedaje	8,749	8,749
Otros	10,428	27,221
Total de ingresos	82,902	202,912
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Administración	4,336	10,074
Mantenimiento	3,209	7,735
Hospedaje	2,359	2,359
Energéticos	771	771
Honorarios de administración	651	651
Regalías	344	344
Publicidad y promoción	335	335
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	12,005	22,268
Margen bruto	70,897	180,643
Otros costos y gastos:		
Prediales	680	1,865
Seguros	172	1,186
Honorarios de asesor	4,648	11,594
Gastos corporativos de administración	7,284	16,213
Depreciación de activo fijo	36,087	36,096
Compensación a ejecutivos basada en acciones	4,625	14,870
Otros	-141	-141
Total de otros costos y gastos	53,356	81,683
Utilidad de operación	17,541	98,960
Ingresos por intereses	8,282	42,800
Gastos por intereses	0	0
Fluctuación cambiaria	-66	16,967
Utilidad antes de impuestos	25,757	158,727
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad neta	25,757	158,727

ESTADO DE FLUJOS



DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
 FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado No Auditado
 Por el periodo del 12 de Marzo al 31 de Diciembre, 2013
 (Miles de Pesos)

Miles de Pesos

<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	Periodo Oct-Dic	Acumulado
Resultado del ejercicio	25,756	158,727
Depreciación contable	36,087	36,096
Compensación a ejecutivos basada en acciones	4,625	14,870
	<u>66,469</u>	<u>209,692</u>
Incremento en cuentas por cobrar - neto	-121,706	-181,291
Incremento en impuestos por recuperar	291,655	-146,127
	<u>291,655</u>	<u>-146,127</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	236,418	-117,725
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Compra de inmuebles	-429,876	-2,158,599
	<u>-429,876</u>	<u>-2,158,599</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-429,876	-2,158,599
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Patrimonio emisión de certificados	-57,160	2,661,965
	<u>-57,160</u>	<u>2,661,965</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-57,160	2,661,965
Flujo neto de efectivo del periodo	-250,618	385,640
Efectivo al inicio del periodo	636,257	0
Efectivo al final del periodo	385,640	385,640

NOI Y EBITDA



DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN

Estado de Resultados Consolidado No Auditado
Por el periodo del 12 Marzo al 31 de Diciembre, 2013
(Miles de Pesos)

	Periodo Oct-Dic	<i>Miles de Pesos</i> Acumulado
Ingresos por:		
Arrendamiento de inmuebles	63,725	166,942
Hospedaje	8,749	8,749
Otros	10,428	27,221
Total de ingresos	82,902	202,912
Administración	4,336	10,074
Mantenimiento	3,209	7,735
Hospedaje	2,359	2,359
Energéticos	771	771
Honorarios de administración	651	651
Regalías	344	344
Publicidad y promoción	335	335
Prediales	680	1,865
Seguros	172	1,186
Total de gastos de operación	12,857	25,320
NOI	70,044	177,591
Honorarios de asesor	4,648	11,594
Gastos corporativos de administración	7,284	16,213
Otros	-141	-141
Total de gastos indirectos	11,791	27,666
EBITDA	58,254	149,926
Compensación a ejecutivos basada en acciones ¹⁾	4,625	14,870
Depreciación de activo fijo ¹⁾	36,087	36,096
EBIT (Utilidad de Operación)	17,541	98,960
Ingresos financieros	8,282	42,800
Fluctuación cambiaria	-66	16,967
Resultado Integral de Financiamiento	8,215	59,767
Utilidad neta	25,757	158,727

1) Cargos contables que no representan flujo de efectivo en el periodo.