



Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2014

Monterrey, México, 26 de febrero de 2015 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México especializado en servir al viajero de negocios, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre de 2014 (“4T14”). 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 2014

- Fibra Inn concluyó el 4T14 con **30 hoteles** en operación, más **1 hotel** en proceso de adquisición y **3 desarrollos**, totalizando **5,718 cuartos**, de los cuales 645 están en construcción.
- En términos de **Ventas Mismas Tiendas** de **22 hoteles comparables**⁽¹⁾ del portafolio:
 - Ingresos por hospedaje:** Ps. 220.2 millones; un crecimiento de 14.1% comparado vs. Ps. 192.9 millones del 4T13.
 - Ocupación:** 59.4%; un decremento de 2.3 puntos porcentuales (“pp”). Lo anterior afectado por un mayor número de cuartos (8.5%) derivado de las ampliaciones del portafolio comparable, sin este efecto la ocupación sería del 64.4%.
 - Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,044.8.0; un incremento de 9.3%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 620.0; un incremento de 5.2%, incluyendo el efecto del incremento de 8.5% en habitaciones disponibles por la ampliación de los hoteles del portafolio comparable. Sin este incremento, el ingreso por habitación disponible sería de Ps. 673.
- Ingresos:** Ps. 256.7 millones, que se desglosan a continuación:
 - Ingresos por hospedaje:** Ps. 241.2 millones (94.0% de los ingresos de la Fibra).
 - Ingresos por arrendamiento:** Ps. 15.5 millones (6.0% de los ingresos de la Fibra).
- NOI**²: Ps. 95.0 millones; un crecimiento de 35.6% comparado con los Ps. 70.0 millones del 4T13 y un crecimiento de 9.5% comparada con los Ps. 86.7 millones en el 3T14. El **margen** de 37.0% sobre Ingresos de la Fibra muestra una disminución de 1.7 pp vs. 3T14.
- EBITDA:** : Ps 13.8 millones que incluyen el efecto del registro contable en resultados de los gastos de adquisición de 11 hoteles efectuada durante todo el 2014, que ascendió a 64.1 millones. Excluyendo ese gasto el EBITDA ajustado alcanzó 77.9 millones, un incremento de 33.7% comparado los 74.8 millones del 3T13.
- Utilidad Neta:** Ps. 20.3 millones de pérdida. Si excluimos los gastos de adquisición, la utilidad neta hubiera sido Ps. 43.8 millones, representando un incremento de 30.9% vs. 3T14 y 70.2% vs. 4T13.
- FFO**³: Ps. 79.6 millones, que representó un incremento de 19.5% comparado con Ps. 66.6 millones del 4T13.
- Distribución a tenedores:** Ps. 74.6 millones; un crecimiento de 21.0% vs. Ps. 60 millones del 3T14 y 24.4% vs. Ps. 61.7 millones del 4T13. La distribución por CBF⁴ fue Ps. 0.1707, sobre una base mayor de 437 millones de CBFs por el aumento de capital del pasado noviembre. Esto representa un rendimiento de 4.2%⁴.



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



- **Eventos relevantes:**

- **Fees:** Se eliminó el honorario de adquisición y se modificó el honorario del asesor a 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios a partir del 17 de octubre de 2014.
 - **Adquisiciones:** Dos hoteles Casa Grande (Chihuahua y Delicias), cuatro hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham (Chihuahua, Culiacán, Toluca, Cd. Juárez) y un hotel Crowne Plaza (Monterrey). A posteriori al cierre del 4T14, se firmó un acuerdo de compra para adquirir el hotel México Guadalajara Andares.
 - **Aumento de Capital:** Se llevó a cabo una suscripción de CBFIs donde se obtuvieron recursos por Ps.2,832.0 millones. El Fideicomiso de Control detenta el 16.7% y el 83.3% está en manos del público inversionista.
 - **Directivos:** Se anunció la reasignación de puestos: Víctor Zorrilla, como Presidente del Comité Técnico, el nombramiento de Oscar Calvillo como Director General y Joel Zorrilla, como Vicepresidente de Estrategia Corporativa. Además se informó sobre la contratación de Fernando Rocha, como Director de Adquisiciones y Desarrollo y de Rafael de la Mora, como Director General de Operaciones Hoteleras. El Director de Finanzas está en proceso de contratación.
- Al 31 de diciembre de 2014:
 - Saldo en **efectivo:** Ps. 1,108.7 millones.
 - La **deuda bancaria** ascendió a 100.0 millones, lo que representa un 1.3% de “**loan-to-value**” y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 8.0 veces.
 - Valor total del **patrimonio** de Fibra Inn: Ps. 7,188.5 millones.
 - El **Capex** invertido durante el trimestre fue de Ps. 8.2 millones.

¹ Del portafolio total de 31 hoteles, se toman 22 propiedades comparables ya que se excluyen: el México Plaza Guadalajara Andares, el Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, los Casa Grande Chihuahua y Delicias, los 4 Microtel Inn & Suites by Wyndham en Chihuahua, Culiacán, Toluca y Ciudad Juárez; que son hoteles que estuvieron dentro del portafolio menos de 45 días del trimestre, y el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido que no tiene más de 12 meses de operación.

² 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.

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 2014.

Comentario del Presidente del Comité Técnico

“Durante este 2014 hemos preparado a Fibra Inn para los próximos años. Tenemos un Equipo Directivo sólido y experimentado, contamos con los recursos necesarios para llegar a 60 hoteles aproximadamente a finales del 2016 y estamos listos para desplegar el crecimiento en adquisiciones que agreguen valor,” comentó Victor Zorrilla, Presidente del Comité Técnico de Fibra Inn.

Cifras Relevantes	4T14	4T13	% Var	2014	2013	% Var
Desempeño Operativo Ventas Mismas Tiendas ¹⁾						
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	220.2	192.9	14.1%	804.4	752.1	6.9%
Ocupación	59.8%	61.7%	-1.9 p.p	59.6%	61.3%	-1.7 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,037.0	956.3	8.4%	1,005.9	945.6	6.4%
RevPAR (Ps)	620.0	589.8	5.1%	599.9	579.4	3.5%
Desempeño Operativo Ventas Totales ²⁾						
Ocupación	58.7%	62.1%	-3.4 p.p	63.4%	61.9%	1.5 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,031.6	994.5	3.7%	1,014.2	982.2	3.3%
RevPAR (Ps)	605.4	617.8	-2.0%	643.4	607.8	5.9%
Indicadores Financieros (Ps. millones)						
Ingresos por hospedaje ³⁾	241.1	8.7		832.2	8.7	
Ingresos por arrendamiento ³⁾	15.5	63.7		52.1	166.9	
Otros Ingresos ³⁾		10.4		-	27.2	
Ingresos de la Fibra	256.7	82.9	209.6%	884.3	202.9	335.8%
NOI	95.0	70.0	35.6%	321.7	175.4	83.4%
Margen NOI / Ingresos de la Fibra ⁴⁾	37.0%	84.5%		36.4%	86.4%	
EBITDA	13.8	58.3	-76.4%	200.8	147.6	36.0%
Margen EBITDA / Ingresos de la Fibra ⁴⁾	5.4%	70.3%		22.7%	72.8%	
EBITDA Ajustado ⁵⁾	77.9	58.3	33.6%	264.9	147.6	79.5%
EBITDA por Cuarto (Ps)	14,872	18,627	-20.2%	52,579	44,727	17.6%
FFO	80.3	66.6	20.6%	257.2	207.4	24.0%
Margen FFO	31.3%	80.3%		29.1%	102.2%	
						98
Precio de Mercado CBFi al Cierre	16.40	17.22	-4.8%	16.40	17.22	-4.8%
Distribución	74.6	61.70	20.9%	237.1	182.60	29.8%
Distribución por CBFi	0.1707	0.2388	-28.5%	0.7996	0.7067	13.1%
CBFis en circulación	437.0	258.3	69.2%	437.0	258.3	69.2%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	4.2%	5.5%	-1.3 p.p	4.9%	4.1%	0.8 p.p
Hoteles y Cuartos						
Hoteles en operación	30	18	12	30	18	12
Desarrollos	3	-	3	3	-	3
Hoteles en acuerdo de compra	1	-	1	1	-	1
Total de número de propiedades al cierre del periodo	34	18	16	34	18	16
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	93%	97%		97%	92%	
Presencia (estados)	14	11	3	14	11	3
Cuartos en operación	4,887	3,036	61.0%	4,887	3,036	61.0%
Cuartos en desarrollo	540	-		540	-	
Cuartos en ampliación	105	304	-65.5%	105	304	-65.5%
Cuartos de hoteles en acuerdo	186	-		186	-	
Total de cuartos	5,718	3,340	71.2%	5,718	3,340	71.2%

¹⁾ Del portafolio total de 31 hoteles, se toman 22 propiedades comparables ya que se excluyen: el México Plaza Guadalajara Andares, el Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, los Casa Grande Chihuahua y Delicias, los 4 Microtel Inn & Suites by Wyndham en Chihuahua, Cuiliacán, Toluca y Ciudad Juárez, y el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

²⁾ Ventas Totales considera los hoteles que integraban el portafolio en el trimestre respectivo: 18 hoteles en el 4T13 y 31 hoteles en el 4T14.



³⁾ El desglose de ingresos de la Fibra es parcialmente comparable debido al cambio en la estructura de ingresos a partir del 23 de diciembre de 2013.

⁴⁾ Los Márgenes de NOI y EBITDA como porcentaje de los ingresos de la Fibra no son comparables debido al cambio en la estructura de ingresos a partir del 23 de diciembre de 2013.

⁵⁾ El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición de 11 hoteles adquiridos durante 2014.

Eventos Relevantes del Cuarto Trimestre de 2014

a. Eliminación del Fee de Adquisición y Modificación del Fee de Asesoría.

Se anunció la eliminación de la comisión de 3.0% por adquisición, la cual se aplicó respecto de los bienes cuya adquisición se aprobó con posterioridad a la Asamblea del 17 de octubre de 2014. Por otro lado, se modificaron los honorarios por los servicios del Asesor del Fideicomiso, para quedar en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustado por inflación; aplicable a partir del 17 de octubre de 2014, fecha en que se celebró la Asamblea.

b. Firma de Carta de Intención con Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V.

Se anunció la firma de una carta de intención con Hoteles City Express para desarrollar 10 hoteles durante los próximos 2 años, bajo cualquiera de las siguientes marcas: City Express, City Express Plus, City Express Junior o City Express Suites. Fibra Inn llevará a cabo todas las inversiones requeridas para el desarrollo y puesta en marcha de los hoteles. Hoteles City Express llevará la operación de cuando menos seis de estas propiedades y Fibra Inn operará hasta cuatro de ellas.

c. Suscripción de CBFIs

Se anunció que el día 20 de noviembre de 2014 terminó el plazo de la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos frescos para financiar el plan de expansión de la Compañía. Los detalles se muestran a continuación:

1. El precio de suscripción fue de US\$15.85.
2. Se suscribieron 178'685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
3. Se tienen 437'019,542 CBFIs en circulación, considerando los CBFIs de la presente suscripción.
4. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

d. Adquisición de cuatro Hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham y dos Casa Grande

Fibra Inn anunció la adquisición de seis hoteles que representaron 667 cuartos con una inversión de Ps. 431.8 millones, excluyendo los gastos de adquisición. Cuatro hoteles operan con la marca Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán, Cd. Juárez, Chihuahua y Toluca; y dos operan con la marca local Casa Grande en Chihuahua y Delicias. Estos son hoteles estabilizados que tienen cap rates entre 10.0% y 11.2%.

e. Adquisición del Hotel México Plaza Guadalajara Andares

Se anunció la firma de un contrato de compra-venta privado para la adquisición del hotel México Plaza Guadalajara Andares. El precio pactado de esta propiedad fue de Ps. 183.0 millones, excluyendo Ps. 24.7 millones destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición e inversiones para la conversión de marca. Esta propiedad tendrá un cap rate estabilizado de 10.0% al 2015. A la firma de este contrato Fibra Inn



comenzó a recibir ingresos derivados de la operación de este inmueble. La propiedad tiene 186 habitaciones y se ubica dentro del segmento de servicios limitados.

f. Adquisición del Hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto

Se anunció la compra del hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con 219 habitaciones. El precio pagado por la propiedad fue de Ps. 351.0 millones; excluyendo impuestos, gastos de adquisición y gastos relacionados con la adecuación de 28 habitaciones, los cuales se estiman en Ps. 33.8 millones. El cap rate proyectado para 2015 es de 10.0%. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad, que opera en el segmento de servicio completo.

Eventos Posteriores al Cierre del Cuarto Trimestre de 2014

a. Cambios en la Estructura Organizacional

Se informó sobre los cambios para reforzar su equipo de alta dirección y hacer frente al crecimiento futuro de la Fibra. Estos permitirán a la Administración concentrarse en la implementación de la estrategia de largo plazo de la Fibra con el objetivo de impulsar el crecimiento, consolidar su posicionamiento y vigilar una óptima rentabilidad. Víctor Zorrilla continuará como Presidente del Comité Técnico, Oscar Calvillo será el Director General y Joel Zorrilla será Vicepresidente de Estrategia Corporativa. A este último le reportarán los siguientes ejecutivos: Rafael de la Mora, Director General de Operaciones Hoteleras; Fernando Rocha, Director de Adquisiciones y Desarrollo; y el Director de Finanzas, que está en proceso de selección.

Adquisiciones del cuarto trimestre de 2014					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
21 Nov	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Limitado	55.0	113
21 Nov	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Limitado	61.0	113
1 Dic	Crowne Plaza	Monterrey	Completo	351.0	219
5 Dic	Casa Grande	Chihuahua	Completo	105.5	115
5 Dic	Casa Grande	Delicias	Completo	71.3	89
11 Dic	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Limitado	183.0	186
16 Dic	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	73.0	108
16 Dic	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	66.0	129
Total				965.8	1072

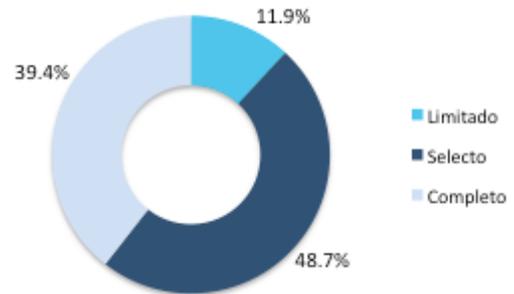
	Marca	Ciudad	Estado	Número de Cuartos	Adición de Cuartos	Operador	Segmento
Hoteles de Servicio Limitado							
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora México Irapuato	Servicio Limitado
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn	Servicio Limitado
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	113		Fibra Inn	Servicio Limitado
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn	Servicio Limitado
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn	Servicio Limitado
9	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn	Servicio Limitado
				1170			
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	199		Op. Comercios Vallarta	Servicio Selecto
10	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn	Servicio Selecto
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn	Servicio Selecto
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Starwood	Servicio Selecto
				2277			
Hoteles de Servicio Completo							
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op. Comercios Vallarta	Servicio Completo
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Completo
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Servicio Completo
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real	Servicio Completo
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn	Servicio Completo
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn	Servicio Completo
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	100	105	Fibra Inn	Servicio Completo
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn	Servicio Completo
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn	Servicio Completo
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn	Servicio Completo
				1626	105		
Hoteles en Desarrollo							
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz		180	Fibra Inn	Servicio Limitado
2	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila		180	Fibra Inn	Servicio Selecto
3	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		180	Fibra Inn	Servicio Limitado
					540		
				<u>5,073</u>	<u>645</u>		
Portafolio total al 31 de diciembre de 2014				<u>5,718</u>			



Resultados del Cuarto Trimestre de 2014

La mezcla de ventas al cierre del 4T14 se compone de 31 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 12 hoteles de servicio selecto y 10 de servicio completo.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T14	%	4T13	%
(Ps. Millones)				
Servicio Limitado	30.5	11.9%	6.4	7.8%
Servicio Selecto	124.9	48.7%	46.3	55.9%
Servicio Completo	101.2	39.4%	30.2	36.4%
Total	256.7	100.0%	82.9	100.0%



Los ingresos totales de Fibra Inn en el 4T14 fueron de Ps. 256.7 millones, de los cuales:

- Ps. 241.1 millones son ingresos por hospedaje de las 31 propiedades del portafolio al cierre del 4T14 y que reflejaron el cambio de la estructura en ingresos.
- Ps. 15.5 millones derivado del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 4T14, el total de gastos de operación fue Ps. 161.7 millones o el 63.0% de los ingresos totales. Debido al cambio de estructura que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable contra el 4T13. Sin embargo, si comparamos los gastos contra el 3T14, se presentó un incremento en los gastos de 1.7 pp, el cual era de 61.3%. Esta variación en los gastos de operación es el efecto neto de:

- Un incremento de 0.8 pp correspondiente a gastos de administración.
- Un incremento de 0.7 pp correspondiente a gastos de regalías.
- Un incremento de 0.7 pp correspondiente a impuesto predial.
- Un decremento de 0.8 pp correspondiente a menor gasto en energéticos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 4T14 alcanzó Ps. 95.0 millones, que representó un margen de 37.0% sobre los ingresos de la Fibra. Debido al cambio en la estructura de ingresos que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable de margen NOI a Ingresos de la Fibra vs. el 4T13. Lo anterior se traduce en una reducción en el margen de 1.7 pp comparado con el 38.7% alcanzado durante el 3T14. Sin embargo este margen NOI de 37.0% está en un nivel razonable y compara favorablemente al 36.5% del 1T14 y al 32.9% del 2T14. Esta ligera disminución en el margen NOI se debe a las siguientes razones:



- El hotel Aloft Guadalajara todavía no llega a su periodo de estabilización por ser un hotel recién construido. Sin embargo sus indicadores operativos muestran un 53.1% de ocupación para el 4T14, que significa 3.5 pp superiores a la ocupación presupuestada trimestral para esta propiedad.
- Menores márgenes generalizados en todos los hoteles, ya que durante la segunda quincena de diciembre se disminuyen los ingresos por la estacionalidad de diciembre debido a las fiestas de fin de año.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 17.1 millones para el 4T14, excluyendo los Ps. 64.1 millones correspondientes a los gastos de adquisición de los hoteles incorporados durante el 2014, que se reconoció en los resultados del 4T14 por aplicación de la regla contable de IFRS 3 Combinaciones de Negocios. Estos gastos de administración representaron el 6.7% de los ingresos totales. Derivado del cambio de estructura que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable contra el 4T13. Sin embargo si comparamos los gastos indirectos a ingresos de la Fibra contra el 3T14 de 5.3%, se presentó un incremento en los gastos indirectos de 1.4 pp. Esta variación es principalmente por:

- Un incremento de 0.8 pp correspondientes a honorarios del asesor;
- Un incremento de 0.2 pp en los gastos corporativos de administración;
- Un incremento de 0.4 pp de otros gastos en donde se reclasificó la actualización en las devoluciones de IVA de Otros a Ingresos por intereses, tanto en 4T14 como en 4T13 para efectos de comparabilidad.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

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

Derivado de lo anterior, se registra un gasto por la adquisición de 11 hoteles efectuada durante todo el año 2014 por Ps. 64.1 millones.

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 13.8 millones para este 4T14, que equivale a un 5.4% de margen sobre los ingresos de la Fibra. Excluyendo los gastos por la adquisición de los 11 hoteles de 2014 por Ps. 64.1 millones, el margen EBITDA (EBITDA Ajustado) es de 30.3% en el 4T14 y significa 3.0 pp de decremento comparado con el 3T14.



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

	4T14	4T13	Var %
Utilidad Neta	-20.3	25.8	-178.7%
(+) Gastos de adquisición ¹⁾	64.1	-	
(+) Depreciación y amortización ²⁾	31.2	36.1	-13.6%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.0%
FFO	79.6	66.5	19.7%
(-) Capex de mantenimiento	5.0	5.5	-8.4%
FFO Ajustado	74.6	61.0	22.2%
FFO por CBFI	0.1821	0.2574	-29.2%
FFO Ajustado por CBFI	0.1706	0.2361	-27.7%

1) Gastos de adquisición de 11 hoteles efectuada durante el 2014

2) La depreciación del 4T13 incluye el ajuste retroactivo de todo el 2013

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 4.6 millones corresponde, como se ha comentado anteriormente, a la parte devengada en el trimestre del valor de los 3 millones de CBFI que se acordaron para su entrega al Director de Finanzas 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. 31.2 millones. Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del 4T13 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. En el presente reporte se incorpora para fines de comparación, la depreciación que le hubiera correspondido al 4T13, la cual fue Ps. 36.1 millones (misma que se hizo en el 4T13 para todo el ejercicio 2013). Por tanto la Utilidad de Operación disminuyó 225.6% vs. 4T13, al registrarse una pérdida de Ps. 22.0 millones en el 4T14 comparada con Ps. 17.5 millones del 4T13.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 6.1 millones. Se registraron Ps. 4.0 millones de gastos por intereses derivados de los créditos temporales con Actinver y Banorte y se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 0.4 millones. El resultado financiero neto es un ingreso de Ps. 1.8 millones en el 4T14 comparado con el ingreso neto de Ps. 8.2 millones en el 4T13, derivado de la posición de efectivo y la ausencia de pasivos financieros.

La pérdida neta en el 4T14 fue de Ps. 20.3 millones. Si se excluyen los gastos de adquisición por 11 hoteles adquiridos durante el 2014, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 43.8 millones, lo que representa un 70.2% de crecimiento vs. 4T13 y 30.9% de crecimiento vs. 3T14.



Distribución del Cuarto Trimestre de 2014

El 24 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 4T14 por un total de Ps. 74.6 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.1707 por CBFI basada en los 437,019,542 CBFI 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 el 31 de diciembre de 2014. La distribución será pagada el 6 de marzo de 2015.

Distribución a Tenedores	Monto	
	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-
Reembolso de Capital	0.1707	74.6
Total	0.1707	74.6

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

Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

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

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes 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 el reemplazo de activos fijos (Capex) en el periodo fue de Ps. 5.0 millones y el saldo de dicha reserva al 31 de diciembre de 2014 fue de Ps. 13.6 millones.



Distribución a Tenedores	2014	4T14	3T14	2T14	1T14
Utilidad Neta	66.4	20.2	33.5	18.4	34.7
+ Cargos no monetarios	126.8	35.8	31.6	30.1	29.3
+ Gastos de Adquisición	64.1	64.1			
- Reserva de Capex	20.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Distribución a Tenedores	237.2	74.6	60.1	43.5	59.0
No. De CBFIs en Circulación ¹⁾	303,372,711	437,019,542	258,334,218	258,334,218	258,334,218
Distribución por CBFI	0.8000	0.1707	0.2326	0.1683	0.2283
Precio del CBFI (ponderado emisiones) ²⁾	18.23	17.42	18.50	18.50	18.50
Dividend Yield ¹⁾	4.4%	3.9%	5.0%	3.6%	4.9%
Precio de cierre del trimestre ³⁾	17.43	16.40	17.53	18.26	17.56
Dividend Yield ¹⁾	4.6%	4.2%	5.3%	3.7%	5.2%

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

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

(3) Considera en el total 2014 el ponderado de los precios de cierre de cada trimestre

Cálculo del Resultado Fiscal

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

- La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 80% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación. La parte que corresponde a inmuebles y los otros bienes se deprecia fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 20% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
- Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
- Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.
- La compensación a ejecutivos basada en certificados es deducible.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Contable

- (+) La depreciación contable no fiscal
- (-) La depreciación fiscal
- (-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
- (-) El ajuste anual por inflación deducible
- = Resultado Fiscal

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2014 dicha reserva sumaba Ps. 13.6 millones contra Ps. 19.0 millones al 30 de septiembre de 2014. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 8.2 millones



durante el 4T14, el cual incluye la utilización de recursos reservados en los trimestres anteriores que estaban pendientes de aplicarse por Ps. 2.8 millones.

Contratación de Deuda

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra Inn tenía Ps. 1,108.7 millones de efectivo. A esta fecha, el total de la deuda bancaria fue de Ps. 100.0 millones, a una tasa de interés de TIIE más 2.5%. La disposición inicial de Ps. 100.0 millones se realizó el 17 de diciembre de 2014, para cumplir con los términos del contrato con los bancos. El 26 de diciembre se cubrió el 100% del importe dispuesto del crédito mediante la contratación de un swap de tasa de interés con los bancos participantes en el crédito, ambos con vencimiento a marzo de 2019.

En relación al crédito bancario, el 1 de octubre de 2014 se firmó el Fideicomiso de Garantía, mediante el cual se realizó la aportación inicial de 16 hoteles con un valor avalúo de Ps. 3,200 millones. El 3 de octubre de 2014 se firmó el Contrato de Prenda, a través del cual se incorporaron las cuentas de los 16 hoteles otorgados en garantía.

Covenants Financieros		
As of December 31, 2014		
Crédito / Valor ¹	Igual o Menor a 50%	3%
Cobertura Servicio de la Deuda ²	Igual ó mayor a 1.60	20.7
NOI / Deuda ³	Igual o mayor a 13%	244%
Cobertura Mínima ⁴	Igual o mayor a 1.20	13.9
Valor Tangible Neto ⁵	Mayor al 60%	99%
Valor Total Apalancamiento de Activos ⁶	Menor o igual a 55%	1%

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

Fibra Inn presenta un 1.3% de loan-to-value al 31 de diciembre de 2014, el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 31 de diciembre de 2014 fue de 8.0 veces.

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

Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de diciembre de 2014	Al 30 de septiembre de 2014
Nivel de Endeudamiento		
Financiamientos	100.0	901.1
Deuda Bursátil	-	-
Activos Totales	7,617.5	5,563.6
Índice de Endeudamiento	1.3%	16.2%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda		
Activos Líquidos	1,108.7	277.5
Iva por Recuperar	280.1	121.4
Utilidad Operativa	660.0	520.4
Líneas de Crédito	2,300.0	2,300.0
Sub-Total Numerador	4,348.8	3,219.3
Amortización de Intereses	11.8	78.3
Amortizaciones de Principal	100.0	900.0
Gastos de Capital	40.7	30.2
Gastos de Desarrollo	390.0	498.4
Sub-Total Denominador	542.5	1,506.9
Índice Cobertura de Servicio Deuda	8.0	2.1

Repartición del Capital de Fibra Inn

	Posición Accionaria			
	Al 31 de diciembre de 2014		Al 30 de septiembre de 2014	
	CBFI*	%	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	72,979,169	16.7%	44,898,691	17.4%
Público Inversionista	364,040,373	83.3%	213,435,527	82.6%
Total en Circulación	437,019,542	100.0%	258,334,218	100.0%

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 la Arrendataria por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 13.9 millones en el 4T14, los cuales fueron 20.0% mayor que en el 3T14.

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

	2014	4T14	3T14	2T14	1T14					
Ingresos	198.6	100.0%	63.7	100.0%	49.6	100.0%	43.3	100.0%	42.0	100.0%
Costos	57.2	28.8%	17.2	26.9%	14.3	28.8%	13.4	31.0%	12.3	29.4%
Gastos de Nómina	42.0	21.1%	11.6	18.2%	10.2	20.5%	10.5	24.3%	9.7	23.2%
Gastos de Operación	22.4	11.3%	6.7	10.5%	5.6	11.2%	5.5	12.7%	4.6	11.1%
Utilidad de Operación	76.2	38.4%	27.5	43.2%	19.6	39.5%	13.8	31.9%	15.3	36.4%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	44.9	22.6%	13.9	21.8%	11.6	23.3%	9.6	22.2%	9.9	23.4%
Otros gastos no Operativos	7.2	3.6%	2.6	4.1%	1.7	3.4%	1.5	3.5%	1.4	3.2%
Utilidad antes de Impuestos	24.1	12.1%	11.0	17.3%	6.3	12.8%	2.7	6.3%	4.1	9.6%

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 3T14 abarca 22 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 4T14 como el 4T13.
 - Se excluyen los hoteles que tienen menos de 45 días en el portafolio de Fibra Inn, los cuales son: México Plaza Guadalajara Andares, Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, Casa Grande Chihuahua y Delicias, los cuatro Microtel Inn & Suites by Wyndham en Chihuahua, Culiacán, Toluca y Ciudad Juárez. Asimismo se excluye el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

Mismas Tiendas Trimestral (22 Hoteles)			
	4T14	4T13	Variación
Ingresos por hospedaje	220.2	192.9	14.1%
Ocupación	59.4%	61.7%	-2.3 p.p
Tarifa	1,044.8	956.3	9.3%
RevPAR	620.4	589.8	5.2%

Análisis de Ventas Mismas Tiendas del Trimestre:

El indicador Ventas Mismas Tiendas mostró un incremento en ingresos por hospedaje de 14.1% en 4T14. El ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un incremento de 5.2% al registrar Ps. 620.4 en el 4T14. Esto



fue el resultado de un decremento de 2.3 pp en la tasa de ocupación, obteniendo 59.4%; el cual fue compensado por un incremento en la tarifa promedio diaria de 9.3%, que se ubicó en Ps. 1,044.8 en el mismo período.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 5.2% se explica como sigue:

- Una menor ocupación que muestra:
 - Un aumento de 8.5% en el número de cuartos disponibles del 4T14 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla. Si se excluyen las habitaciones adicionales, la ocupación sería de 64.4%.
 - Una caída en la ocupación de los hoteles en Celaya e Irapuato debido a que en el 4T13 estos hoteles tenían proyectos con los proveedores de la planta de Mazda, los cuales no se renovaron para el 4T14.
- El incremento en tarifa promedio de 9.3% vs. 4T13 se debe a:
 - El incremento en la fluctuación del tipo de cambio generalizado al final del trimestre que benefició las tarifas que se negocian en dólares.
 - La mejora en la gestión hotelera en cuanto a la administración de tarifas, principalmente en los hoteles: Holiday Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn by Hilton en Reynosa, Marriott Puebla y Camino Real Guanajuato.
 - El beneficio por el cambio de marca en los hoteles México Plaza que operan ahora como Wyndham Garden en Irapuato, Celaya, León y Silao. Asimismo, el beneficio del cambio de marca del hotel Holiday Inn Monterrey Valle.



Por Marca									
Marca	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
4T14					4T13				
Holiday Inn	69,184.00	68.8%	1,063.81	731.4	69,184	63.7%	973.4	620.1	17.9%
Holiday Inn Express	125,304.00	52.9%	1,026.08	542.8	111,504	56.9%	965.3	549.2	-1.2%
Hampton Inn by Hilton	71,116.00	64.1%	1,016.99	651.7	71,116	62.3%	994.8	619.9	5.1%
Wyndham Garden	47,806.00	56.2%	846.57	475.6	47,932	63.7%	701.4	446.6	6.5%
Marriott	27,232.00	57.2%	1,285.25	735.6	17,664	72.9%	1,211.0	883.0	-16.7%
Camino Real	14,260.00	62.1%	1,403.21	871.8	9,660	67.3%	1,181.9	795.2	9.6%
TOTAL	354,902.00	59.4%	1,044.78	620.4	327,060	61.7%	956.3	589.8	5.2%

Por Segmento									
Segmento	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
4T14					4T13				
Servicio Limitado	47,806	56.2%	846.6	475.6	47,932	63.7%	701.4	446.6	6.5%
Servicio Selecto	196,420	56.9%	1,022.4	582.2	182,620	59.0%	977.4	576.7	1.0%
Servicio Completo	110,676	65.1%	1,153.5	750.5	96,508	65.7%	1,043.0	685.8	9.4%
TOTAL	354,902	59.4%	1,044.8	620.4	327,060	61.7%	956.3	589.8	5.2%

Por Región									
Región	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
4T14					4T13				
Norte	16,744	68.6%	915.5	627.9	16,744	59.6%	868.9	518.2	21.2%
Noreste	116,932	64.2%	1,038.5	666.6	116,932	59.6%	958.8	571.7	16.6%
Centro y Sur	194,638	56.9%	1,047.6	595.9	175,904	62.6%	944.5	591.1	0.8%
Oeste	26,588	50.7%	1,167.0	591.5	17,480	68.3%	1,123.4	767.5	-22.9%
TOTAL	354,902	59.4%	1,044.8	620.4	327,060	61.7%	956.3	589.8	5.2%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua y Sinaloa

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

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	2	295	6%	5%
Noreste	12	1,915	38%	36%
Centro y Sur	12	2,246	44%	53%
Oeste	5	617	12%	6%
TOTAL	31	5,073	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	9	1,170	23%	11%
Servicio Selecto	12	2,277	45%	50%
Servicio Completo	10	1,626	32%	39%
TOTAL	31	5,073	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	28	4,768	94%	90%
Camino Real	1	155	3%	6%
Grupo Presidente	1	150	3%	4%
TOTAL	29	5,073	100%	100%

Quienes somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tienen celebrado contratos de franquicia con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express, Holiday Inn & Suites, Holiday Inn Express & Suites y Crowne Plaza; con Wyndham Hotel Group para operar sus marcas globales Wyndham Garden® y Microtel Inn & Suites by Wyndham®. Además, se tienen contratos de licencia y uso de marca con Hilton para operar Hampton Inn by Hilton; y con Starwood Hotels & Resorts Worldwide para operar su marca Aloft. Tiene propiedades que operan con marcas nacionales como Camino Real y Casa Grande. Adicionalmente tiene acuerdos con IHG, Marriott International, Wyndham Hotel Group y Hoteles City Express para establecer convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los mas importantes programas de lealtad en la industria. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13”.

Para 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.



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 2014 y al 31 de diciembre de 2013

(Miles de pesos)

	2014	2013
ACTIVO		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,108,681	385,640
Clientes y otras cuentas por cobrar	106,869	6,814
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	32,232	42,725
Impuesto al valor agregado por recuperar	280,111	142,821
Impuestos por recuperar y otros	8,967	7,740
Total del activo circulante	1,536,860	585,740
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	6,080,535	4,296,168
Impuestos diferidos	75	75
Total del activo no circulante	6,080,610	4,296,243
Total de activo	7,617,470	4,881,983
PASIVO		
Pasivo circulante:		
Proveedores	56,228	11,339
Acreedores diversos	3,279	4,856
Pasivo por adquisición de inmuebles	144,655	275,500
Cuentas por pagar a partes relacionadas	44,958	10,000
Obligaciones bancarias	100,000	0
Anticipos de clientes	29,500	168
Impuestos por pagar	47,130	0
Total del pasivo circulante	425,750	301,863
Pasivo no circulante:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044	2,044
Instrumentos financieros derivados	893	0
Beneficios a los empleados	246	246
Total del pasivo no circulante	3,184	2,291
Total de pasivo	428,934	304,154
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES		
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio emitido	6,997,310	4,457,967
Otras partidas de utilidad integral	-893	0
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	33,370	14,870
Resultados acumulados	158,749	104,991
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,188,536	4,577,828
Total de pasivo y patrimonio	7,617,470	4,881,982



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

Por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013 y el acumulado del año al 31 de Diciembre de 2014 y del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013
(Miles de pesos)

	4T14	4T13	Acumulado 2014	Acumulado 2013
Ingresos por:				
Hospedaje	241,138	8,749	832,151	8,749
Arrendamiento de inmuebles	15,528	63,725	52,122	166,942
Otros	0	10,428	0	27,221
Total de ingresos	256,666	82,902	884,273	202,912
Costos y gastos por servicios hoteleros:				
Hospedaje	61,102	2,359	217,293	4,405
Administración	40,514	4,987	134,946	10,726
Mantenimiento	12,286	3,209	44,293	7,889
Energéticos	16,117	771	60,033	771
Regalías	17,498	344	56,347	341
Publicidad y promoción	11,162	335	41,030	335
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	158,677	12,005	553,943	24,467
Margen bruto	97,989	70,897	330,330	178,445
Otros costos y gastos:				
Prediales	2,076	680	5,695	1,865
Seguros	920	172	2,968	1,186
Honorarios de asesor	9,066	4,648	26,429	11,594
Gastos corporativos de administración	7,134	7,284	28,717	16,337
Gastos de adquisición ¹	64,098	0	64,098	0
Otros ²	922	-141	1,624	-173
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	4,625	18,500	14,870
Depreciación de activo fijo	31,177	36,087	108,257	50,563
Total de otros costos y gastos	120,018	53,356	256,287	96,243
Utilidad de Operación	-22,029	17,541	74,043	82,202
Ingresos por intereses ²	6,085	8,282	15,674	42,800
Gastos por intereses	3,974	0	22,663	0
Pérdida (ganancia) cambiaria	351	66	680	-16,967
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-20,269	25,757	66,374	141,969
Impuestos a la utilidad	0	-74	0	-74
Utilidad neta	-20,269	25,832	66,374	142,043

1) Gastos por la adquisición de 11 hoteles efectuada durante el 2014

2) Se reclasificó la actualización en las devoluciones de IVA de Otros a Ingresos por Intereses, tanto en el 2014 como en el 2013 para efectos de comparabilidad



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

Por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013 y el acumulado del año al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
(Miles de pesos)

	4T14	4T13	2014	2013
Ingresos por:				
Hospedaje	241,138	8,749	832,151	8,749
Arrendamiento de inmuebles	15,528	63,725	52,122	166,942
Otros	0	10,428	0	27,221
Total de Ingresos	256,666	82,902	884,273	202,912
Costos y gastos por servicios hoteleros:				
Hospedaje	61,102	2,359	217,293	4,405
Administración	40,514	4,987	134,946	10,726
Mantenimiento	12,286	3,209	44,293	7,889
Energéticos	16,117	771	60,033	771
Regalías	17,498	344	56,347	341
Publicidad y promoción	11,162	335	41,030	335
Prediales	2,076	680	5,695	1,865
Seguros	920	172	2,968	1,186
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	161,673	12,857	562,606	27,518
Ingreso Operativo Neto (NOI)	94,993	70,045	321,667	175,394
Otros costos y gastos:				
Honorarios de Asesor	9,066	4,648	26,429	11,594
Gastos corporativos de administración	7,134	7,284	28,717	16,337
Gastos de adquisición ¹	64,098	0	64,098	0
Otros ²	922	-141	1,624	-173
Total de gastos indirectos	81,220	11,791	120,867	27,758
UAFIRDA (EBITDA)	13,773	58,254	200,800	147,635
Más: Gastos de adquisición	64,098	0	64,098	0
UAFIRDA (EBITDA) Ajustado	77,871	58,254	264,898	147,635
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ³	4,625	4,625	18,500	14,870
Depreciación de activo fijo ³	31,177	36,087	108,257	50,563
Utilidad de Operación (EBIT)	-22,029	17,541	74,043	82,202
Ingresos por intereses ²	6,085	8,282	15,674	42,800
Gastos por intereses	3,974	0	22,663	0
Pérdida (ganancia) cambiaria	351	66	680	-16,967
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-20,269	25,757	66,374	141,969
Impuestos a la utilidad	0	-74	0	-74
Utilidad neta	-20,269	25,832	66,374	142,043
Flujo de Operación (FFO) ⁴	79,631	66,470	257,229	207,402

1) Gastos por la adquisición de 11 hoteles efectuada durante el 2014

2) Se reclasificó la actualización en las devoluciones de IVA de Otros a Ingresos por Intereses, tanto en el 2014 como en el 2013 para efectos de comparabilidad

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
Estado de Variaciones del Patrimonio Consolidado - No Auditado
Del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014
(Miles de pesos)

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Aportación inicial de patrimonio	20			20
Patrimonio emitido	4,541,784			4,541,784
Resultados acumulados			0	0
Distribuciones a tenedores de certificados	-83,837		-37,052	-120,889
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		14,870		14,870
Utilidad neta			142,043	142,043
Al 31 de Diciembre de 2013	4,457,967	14,870	104,991	4,577,829
Saldo al 1 de Enero de 2014	4,457,967	14,870	104,991	4,577,829
Aportación inicial de patrimonio	-			-
Patrimonio emitido	2,750,861			2,750,861
Otras partidas de utilidad integral			-893	-893
Resultados acumulados				0
Distribuciones a tenedores de certificados	-211,518		-12,616	-224,134
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		18,500		18,500
Utilidad neta			66,374	66,374
Al 31 de Diciembre de 2014	6,997,310	33,370	157,856	7,188,536



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado No Auditado

Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014 y del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013
(Miles de pesos)

	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	66,374	141,969
Depreciación contable	108,257	50,563
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18,500	14,870
	193,131	207,402
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-90,789	-37,475
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	107,602	292,110
Incremento en impuestos por recuperar	-90,160	-150,561
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	119,783	311,476
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-2,023,469	-4,346,731
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-2,023,469	-4,346,731
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	100,000	0
Distribuciones a tenedores de certificados	-224,134	-120,889
Patrimonio emisión de certificados	2,750,861	4,541,784
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	2,626,726	4,420,895
Flujo neto de efectivo del periodo	723,040	385,640
Efectivo al inicio del periodo	385,640	0
Efectivo al final del periodo	1,108,681	385,640

Le invitamos cordialmente al

SEGUNDO EVENTO ANUAL PARA INVERSIONISTAS 2015

Fecha: Viernes, 6 de marzo de 2015
Hora: 8:00 am – 2:00 pm
Hotel JW Marriott Polanco
México D.F., México

Para más detalles, hacer click en:

<http://www.pixelsiete.com/clientes/web/fibrainn-2015/>

Para acceder al webcast en vivo, visitar:

<http://www.pixelsiete.com/clientes/web/fibrainn-2015/webcast.php#>

RSVP:

Maria Barona, i-advize Corporate Communications
Tel: 212-406-3691
E-mail: mbarona@i-advize.com