Fibra Inn Anuncia Resultados Consolidados del Primer Trimestre de 2014

Monterrey, México, 29 de abril 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 primer trimestre de 2014 ("1T14"). 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 Primer Trimestre 2014

- Fibra Inn concluyó el 1T14 con **22 hoteles** y **2 desarrollos** ó **4,321 cuartos**, de los cuales 718 están en construcción.
- En términos de **Ventas Mismas Tiendas** de **20 hoteles comparables**[(1)] del portafolio:
    - **Ocupación:** 62.4%; lo que representa un incremento de 3.1 pp.
    - **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,007.6; lo que representa un incremento de 4.4%.
    - **Ingreso por habitación disponible:** Ps. 628.9; lo que representa un incremento de 9.9%.
- Ingresos Hoteleros fueron Ps. 225.8 millones, que se desglosan a continuación:
    - **Ingresos por Habitaciones**: Ps. 188.3 millones (83.4% de los ingresos hoteleros totales).
    - **Otros Ingresos**: Ps. 37.5 millones (16.6 % de los ingresos hoteleros totales).
- **Ingresos totales** de la **FIBRA**: Ps. 199.6 millones.
- **Ingresos por arrendamiento**: Ps. 11.4 millones.
- **NOI**[2]: Ps. 72.9 millones, lo que representa un **margen** de 36.5% sobre Ingresos Totales y de 32.3 % sobre Ingresos Hoteleros.
- **EBITDA:** Ps. 62.4 millones, que representan un margen de 31.3% sobre Ingresos Totales y de 27.6% sobre Ingresos Hoteleros. **El EBITDA por cuarto** fue de Ps. 18.8 miles.
- **Utilidad Neta**: Ps. 34.7 millones, la cual incluye cargos no monetarios por Ps. 29.3 millones.
- **FFO**[3]: Ps. 64.0 millones.
- **Distribución a tenedores**: Ps. 59.0 millones; equivalente a Ps. 0.2283 por CBFI[4] y un rendimiento de 5.6 %[5].
- Adquisiciones y eventos relevantes:
    - **Desarrollos**: Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo.
    - **Adquisiciones**: Wyndham Garden Celaya y León; Holiday Inn Tampico-Altamira; y Aloft Guadalajara.
    - **Eventos relevantes**:
        - Se concluyó la ampliación de 51 cuartos en Holiday Inn Express Playa del Carmen.
        - Se llevó a cabo la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores.

cotiza en Bolsa Mexicana FINN

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

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**

www.fibrainn.mx

twitter: @fibrainn

- Se llevó a cabo la emisión de 50 millones de CBFIs que se utilizarán come medio de pago para futuras adquisiciones.
- Se llevaron a cabo los Primeros Eventos Anuales de Inversionistas de Fibra Inn en la Ciudad de México y en Nueva York.

- Al 31 de marzo de 2014:
  - Saldo en **efectivo**: Ps. 454.6 millones.
  - Valor total del **patrimonio** de Fibra Inn: Ps. 4,554.7 millones.

[1] Del portafolio total de 22 hoteles, se toman 20 propiedades comparables ya que se excluye el Holiday Inn Tampico Altamira, que se adquirió el ultimo día del 1T 14; así como el Aloft de Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia 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 la utilidad neta más los cargos no monetarios (depreciación y compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio).
[4] Calculado en base a 258,334,218 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2014.
[5] Calculado al precio de Ps. 16.61 por CBFI al 25 de abril de 2014.

Comentario del Presidente del Comité Técnico

"El primer trimestre del año fue muy dinámico para Fibra Inn. Adquirimos 4 hoteles y formalizamos el inicio de dos desarrollos. Incrementamos el número de cuartos en un 29% para un trimestre para llegar a 4,321 habitaciones. Nuestros indicadores de operación hotelera muestran incrementos sustanciales en términos de ventas mismas tiendas, para llegar a 9.9% de incremento en ingreso por habitación disponible. En la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores que se llevó a cabo recientemente, se aprobó la sustitución de uno de nuestros miembros independientes. Damos la bienvenida al Sr. Marcelo Zambrano Lozano, quien sustituye al Sr. Federico Toussaint Elosúa, quien por sus ocupaciones profesionales presentó su renuncia al cargo que tenía en nuestro Comité Técnico. Estamos seguros que las aportaciones del Sr. Zambrano serán enriquecedoras por la experiencia que tiene en el sector inmobiliario", comentó Victor Zorrilla, Presidente del Comité Técnico de Fibra Inn.

Cifras Relevantes	1T13	1T13 Proforma [1]	1T14
Desempeño operativo			
Ocupación [1]	62%	62%	62%
Tarifa promedio diaria (Ps) [2]	976	976	1,008
Ingreso por habitación disponible (Ps) [2]	606	606	629
Ingresos de Hospedaje (Ps. millones)	18	82	188
Ingresos de Alimentos, Bebidas y otros (Ps. millones)	1	2	37
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos Totales	7.5	33.8	199.6
Ingresos por Arrendamiento [3]	6.6	29.7	11.4
Ingreso Neto Operativo (NOI)	6.7	30.2	72.9
Margen NOI / Ingresos hoteleros	36%	36%	32%
Flujos de Operación (FFO)	8.1	36.5	64.0
Por CBFI (Ps.)			
FFO	0.03	0.14	0.25
Distribución a Tenedores	0.03	0.12	0.23
Rendimiento distribución anualizado precio cierre trimestre [4]	2.8%	2.8%	5.3%
Rendimiento distribución anualizado a precio del IPO 4]	2.9%	2.9%	5.0%
Precio de mercado CBFI al cierre	18.67	18.67	17.56
CBFIs			
Total en circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218
Total de acciones emitidas	261,334,218	261,334,218	311,334,218
No. Hoteles y cuartos			
Número de hoteles	8	8	21
Número de desarrollos	0	0	2
Número de hoteles en acuerdo de compra	6	6	1
Total de número de propiedades al cierre del periodo	14	14	24
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	100%	N.A.
Número de estados	6	6	13
Número de cuartos en operación	1,613	1,613	3,461
Número de cuartos en construcción	-	-	718
Número de cuartos totales	1,613	1,613	4,179
Número de cuartos de hoteles en acuerdo	810	810	142
Total	2,423	2,423	4,321

(1) Proforma: Considera trimestre completo, ajustando por los días efectivos del trimestre desde la Oferta Pública inicial (12 marzo; 20 días).
(2) Indicadores consideran los hoteles que integraban el Portafolio de la Fibra en el Trimestre respectivo: 8 hoteles en 1T13 y 21 hoteles en 1T14
(3) No incluye los ingresos por Hospedaje, los cuales a partir del cambio de estructura de ingresos del 26 de Diciembre 2013 son la principal fuente de ingresos.
(4) Considera año completo, ajustando el correspondiente al 2013 por los días efectivos del año desde la Oferta Pública Inicial (12 marzo; 294 días).

Eventos relevantes del Primer Trimestre de 2014.

a. Desarrollo del Fairfield Inn & Suites® by Marriott® 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 limitados, ante la oportunidad de crecimiento económico que se presenta en la cuenca del Golfo de México por la reforma energética. Se planea construir 180 habitaciones. La inversión será de Ps. 25.4 millones en el terreno, Ps. 137.4 millones para la construcción y Ps. 8.1 millones para gastos de desarrollo y capital de trabajo. El cap rate proyectado es de 11.3%. El 4 de abril de 2014 se anunció el uso de la marca para este hotel.

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 la marca Courtyard® by Marriott®. La propiedad contará con 180 habitaciones y la inversión será de Ps. 10.7 millones para el terreno, Ps. 176.5 millones para la construcción y Ps. 10.8 millones para gastos de desarrollo y capital de trabajo. El cap rate proyectado es de 11.3%.

c. Adquisición de Hotel México Plaza Celaya, que será convertido 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, y se ubica en el segmento de servicios limitados. La inversión fue de Ps. 139 millones, más de 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 Hotel México Plaza León Centro Max, que será convertido a Wyndham Garden®

El 17de enero de 2014, Fibra Inn anunció la adquisición del hotel México Plaza León, en el estado de Guanajuato. Actualmente, León es una de las ciudades más beneficiadas por el crecimiento económico del Bajío, captando la mayor demanda hotelera en la región. El hotel opera 126 habitaciones en el segmento de servicios limitados. 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. Se adquirió a un cap rate estabilizado de 10.1%.

e. Firma del Acuerdo Vinculante para adquirir el Hotel Aloft® Guadalajara de la cadena Starwood® Hotels & Resorts Worldwide, Inc.

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. Este hotel de servicios selectos está recién construido y cuenta con 142 habitaciones. El precio pactado fue de Ps. 220 millones, más Ps. 20.3 millones de gastos de adquisición y capital de trabajo. Se adquirió a un cap rate estabilizado de 10%. El 2 de abril de 2014 se formalizó la compra de esta propiedad.

f. Emisión de 50 millones de CBFIs

El 25 de marzo de 2014 se realizó la emisión de 50 millones de CBFIs de Fibra Inn, no amortizables y sin expresión de valor nominal. Esta emisión será utilizada en el futuro como pago en la adquisición de propiedades. Hasta no ser utilizados, estarán depositados en la Tesorería y en consecuencia no tendrán derechos de distribución. A la fecha, Fibra Inn tiene 311,334,218 CBFIs emitidos, de los cuales 258,334,218 CBFIs están en circulación.

g. Acuerdo Vinculante para adquirir el Hotel Holiday Inn® Tampico Altamira

El 31 de marzo de 2014 Fibra Inn anunció que firmó un acuerdo vinculante para la compra del hotel Holiday Inn® Tampico Altamira, en el estado de Tamaulipas. El precio pactado fue de Ps. 102.5 millones, más Ps. 19.3 millones de impuestos, gastos de adquisición y capital de trabajo. Esta propiedad se adquirió a un cap rate de 10%. El hotel cuenta con 98 habitaciones actualmente y se tiene prevista una ampliación de 105 cuartos, para lo cual se destinarán Ps. 82.6 milones y se espera que esté terminada para el 1T15. Adicionalmente se compró un terreno adyacente de 3,823 m² por Ps. 10.5 millones, más Ps. 0.5 millones de gastos e impuestos.

Eventos posteriores al cierre del primer trimestre de 2014.

a. Pago del Hotel Aloft® Guadalajara

El 2 de abril de 2014, se pagó el hotel Aloft® Guadalajara, que se comentó anteriormente.

b. Desarrollo de Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en Cd. del Carmen, Campeche

El 3 de abril de 2014, los órganos internos de Gobiero Corporativo autorizaron la compra de un terreno en Cd. Del Carmen, Campeche para desarrollar un hotel de servicios limitados, que será operado bajo la marca **Fairfield Inn & Suites® by Marriott®**. Esta propiedad tendrá 180 habitaciones. La inversión será de Ps. 179 millones, destinando el Ps. 157.4 millones a la construcción y el Ps. 21.8 millones a la compra del terreno; además de los gastos de adquisición y capital de trabajo por Ps. 9.7 millones. La propiedad se adquirió a un cap rate proyectado de 12.3%.

c. Firma de dos créditos temporales

El 10 de enero de 2014 y 16 de marzo de 2014, se tenían créditos temporales con Actinver y Banorte por Ps. 300 y Ps. 500 millones respectivamente. Ambos créditos son a 180 días a una tasa de TIIE más 2.5 puntos, sin comisión y serán liquidados con la contratación del crédito bancario que está en proceso de contratación. Estos créditos temporales se contrataron para tener recursos inmediatos para la compra de hoteles.

d. Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs de Fibra Inn

Se llevó a cabo la Asamblea Anual el 25 de abril de 2014. Las resoluciones aprobadas, entre otras, fueron:

- Se aceptó la sustitución, del señor Federico Toussaint Elosúa como Miembro Independiente del Comité Técnico, quien por ocupaciones profesionales dejará de fungir como miembrr. En su lugar, se designó al señor Marcelo Zambrano Lozano, quien también será Presidente del Comité de Nominaciones.

- Se aprobó la designación de suplentes solamente para los miembros relacionados, como sigue:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Víctor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso	Roberto S. Woldenberg
José Antonio Gómez Aguado de Alba	Santiago Pinson Correa
Héctor Medina Aguiar	N/A
Everardo Elizondo Almaguer	N/A
Rafael Gómez Eng	N/A
Adrián Garza de la Garza	N/A
Marcelo Zambrano Lozano	N/A

- Se aprobó la modificación de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, con efectos retroactivos al 1 de abril de 2014, a la cantidad de Ps. 30 mil por su asistencia a cada Sesión de Comité Técnico y Ps. 25 mil por su asistencia a cada Sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones.

Adquisiciones

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos	Cap Rate
17 Ene	México Plaza	Celaya	Servicio Limitado	139	150	10.0%
17 Ene	México Plaza	León	Servicio Limitado	150	126	10.1%
28 Ene	Aloft	Guadalajara	Servicio Selecto	220	142	10.0%
28 Mar	Holiday Inn	Tampico-Altamira	Servicio Completo	102	203	10.0%

Desarrollos

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos	Cap Rate
9 Ene	Fairfield Inn & Suites	Coatzacoalcos	Servicio Limitado	163	180	11.3%
14 Ene	Courtyard by Marriott	Saltillo	Servicio Selecto	187	180	11.3%
3 Abr	Fairfield Inn & Suites	Cd. Del Carmen	Servicio Limitado	179	180	12.3%

	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	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
				2,178	99		
Hoteles de Servicio Completo							
13	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op Comercios Vallarta	Servicio Completo
14	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Completo
15	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Servicio Completo
16	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	105	50	Camino Real	Servicio Completo
17	Marriott Real	Puebla	Puebla	192	104	Fibra Inn	Servicio Completo
18	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn	Servicio Completo
19	Holiday Inn	Tampico-Altamira	Tamaulipas	98	105	Fibra Inn	Servicio Completo
				1,047	259		
Hoteles de Servicio Limitado							
20	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora Mexpla Irapuato	Servicio Limitado
21	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
22	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
				378	-		
Hoteles en Desarrollo							
23	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	-	180	Fibra Inn	Servicio Limitado
24	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	-	180	Fibra inn	Servicio Selecto
				-	360		
Portafolio Total de Fibra Inn al 31 de marzo de 2014				**3,603**	**718**		
Hoteles en Desarrollo							
25	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. Del Carmen	Campeche	-	180	Fibra Inn	Servicio Limitado
Portafolio de Fibra Inn al 29 de abril de 2014				**3,603**	**898**		

Información Relevante del 1T 2014

- Fibra Inn concluyó el primer trimestre 2014 con **22 hoteles en operación y 2 desarrollos con 4,321 cuartos**, de los cuales 718 están en construcción.

- En términos de **Ventas Mismas Tiendas** de los **20 hoteles**[(1)] comparables del portafolio:
  - **Ocupación:** 62.4%; lo que representa un incremento de 3.1 pp vs 1T13.
  - **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,007.6; lo que representa un incremento de 4.4% vs 1T13.
  - **Ingreso por habitación disponible:** Ps. 628.9; lo que representa un incremento de 9.9% vs 1T13.

[(1)] Se contemplan 20 hoteles, pues el Hotel Aloft de Guadalajara es recién construido y no tiene historia de operación; y el Holiday Inn Altamira se adquirió el último día del trimestre.

DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Estado de Resultados Consolidado No Auditado
Por el periodo del 12 de marzo al 31 de marzo de 2013 y del 1 de enero al 31 de marzo de 2014
(Miles de Pesos)

	1T 2013 [1]	Anual 2013	1T 2014
Ingresos por habitaciones	18,201	427,508	188,263
Otros ingresos hoteleros	482	56,762	37,494
Total de Ingresos hoteleros	**18,683**	**484,270**	**225,756**
Mezcla de ventas			
Ingresos por habitaciones	*97.4%*	*88.3%*	*83.4%*
Otros ingresos hoteleros	*2.6%*	*11.7%*	*16.6%*
	100.0%	*100.0%*	*100.0%*
Ingresos de la Fibra por:			
Arrendamiento de inmuebles	6,603	166,942	188,263
Hospedaje [1)]	0	8,749	11,350
Otros	922	27,220	0
Total de ingresos de la Fibra	**7,525**	**202,911**	**199,612**
% de Ingresos por arrendamiento	*87.7%*	*82.3%*	*100.0%*
Total de gastos de operación	1,289	25,320	126,683
N O I	**6,236**	**177,590**	**72,929**
Margen sobre ingresos hoteleros	*33.4%*	*36.7%*	*32.3%*
Margen sobre ingresos de la Fibra [1)]	*82.9%*	*87.5%*	*36.5%*
Total de gastos indirectos	635	27,664	10,532
EBITDA	**5,601**	**149,927**	**62,397**
Margen sobre ingresos hoteleros	*30.0%*	*31.0%*	*27.6%*
Margen sobre ingresos de la Fibra [1)]	*74.4%*	*73.9%*	*31.3%*
Utilidad neta	**7,116**	**158,727**	**34,720**
Margen	*94.6%*	*78.2%*	*17.4%*
Flujo de Efectivo Operativo	**8,111**	**209,692**	**64,014**
FFO por CBFI	*0.0314*	*0.8117*	*0.2478*
Distribución	**7,193**	**182,569**	**58,974**
Distribución por CBFI	*0.0278*	*0.7067*	*0.2283*

1) Derivado del cambio en la estructura de ingresos, aplicado a partir del 26 de Diciembre de 2013.

Resultados del Primer Trimestre de 2014

A continuación se muestra la Discusión y Análsis de los Estados Financieros del primer trimestre de 2014 vs. el mismo trimestre del año anterior. Sin embargo, es importante recordar que Fibra Inn realizó su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores el 13 de marzo de 2013. Las propiedades se consideraron como aportadas a la Fibra a partir del 11 de marzo de 2013, por lo que toda la información financiera contenida en del primer trimestre de 2013 es referente únicamente al periodo de operaciones comprendido entre el 12 y el 31 de marzo de 2013.

Fibra Inn mostró resultados sobresalientes de su portafolio de hoteles comparados contra el 1T13, que reflejan un crecimiento de ventas mismas tiendas en ingresos por habitación disponible de 9.9% para el 1T14 alcanzando Ps. 629. Esto fue el resultado de un incremento de 3.1 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, que fue del 62.4%; así como un incremento en la tarifa promedio diaria de 4.4%, que se ubicó en Ps.1,007.6

En el primer trimestre del 2014 los ingresos hoteleros fueron Ps. 225.8 millones correspondientes a 20 hoteles en operación, de los cuales Ps. 188.3 millones fueron ingresos de hospedaje, que representaron el 83.4% de los ingresos hoteleros totales y Ps. 37.5 millones que correspondieron a Otros Ingresos hoteleros, que significaron el 16.6% del total.

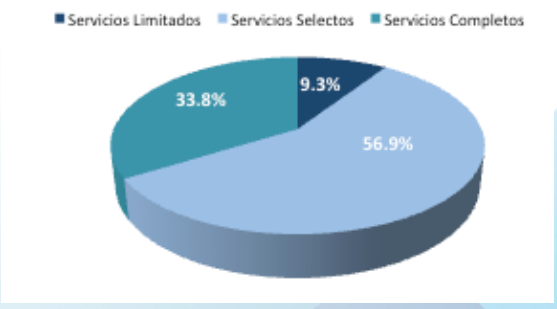
En el primer trimestre de 2013, por el periodo de 20 días que operó Fibra Inn los ingresos hoteleros fueron Ps. 18.7 millones correspondientes a 8 hoteles del portafolio de contribución, de los cuales Ps. 18.2 millones fueron ingresos de hospedaje, que representaron el 97.4% de los ingresos hoteleros totales y Ps. 0.5 millones que correspondieron a Otros Ingresos hoteleros, que significaron el 2.6% del total de los ingresos hoteleros.

La mezcla de ventas ha cambiado durante los últimos doce meses, debido a que Fibra Inn contaba únicamente con hoteles de servicio selecto al momento de la Oferta Pública Inicial, mientras que al cierre del primer trimestre de 2014 se han añadido tres hoteles de servicio limitado y siete hoteles de servicio completo, donde se destaca que estos últimos tienen un mayor porcentaje de ingresos por Alimentos y Bebidas y Otros Servicios.

Por otro lado, los ingresos totales de Fibra Inn en el 1T14 fueron de Ps. 199.6 millones, de los cuales:

- Ps. 188.3 millones son ingresos por hospedaje de las 22 propiedades que tenía al cierre del primer trimestre de 2014 y que reflejan el cambio de estructura de ingresos.
- Ps. 11.3 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.

Ingresos Totales por Segmento	1T14 (Ps. Millones)	%
Servicios Limitados	18.57	9.3%
Servicios Selectos	113.53	56.9%
Servicios Completos	67.51	33.8%
Total	199.61	100.0%



Resultados Operativos

Durante el 1T14, el total de gastos de operación fue Ps. 126.7 millones, que representó el 63.5% de los ingresos totales y se compone como sigue:

- Ps. 29.0 millones corresponden a gastos de administración.
- Ps. 10.3 millones de gastos de mantenimiento de los hoteles.
- Ps. 50.3 millones de gasto operativo relacionado al hospedaje.
- Ps. 34.9 millones corresponden a gastos de energéticos, regalías, publicidad y promoción.
- Ps. 1.5 millones por gastos de predial y 0.6 por gastos de seguros.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 1T14 alcanzó los Ps. 72.9 millones, que representó un margen de 32.3% sobre los ingresos hoteleros, comparado con el 36.7% alcanzado durante todo el 2013. La variación en el margen de NOI se explica por los siguientes factores:

- El aumento de otros ingresos distintos de hospedaje, que pasó del 11.7% al 16.6% de los Ingresos Totales, con un margen menor que los Ingresos por Hospedaje.
- Incremento en el gasto de nómina derivado de las revisiones salariales que se realizan cada año durante el mes de enero.
- Aumento de los costos relativos de nómina por el cambio de legislación fiscal a partir de enero de 2014.
- El Incremento de nómina por el reforzamiento de la plantilla de personal en los hoteles para respaldar el crecimiento.
- El impacto de 3% de NOI por el cambio de estructura de ingresos de la Fibra reflejado en la utilidad de Operadora México (arrendataria de los espacios para los Otros Servicios), el cual disminuuirá paulatinamente hasta alcanzar el nivel de 2.5% que se tenía previsto desde diciembre cuando se anunció dicho cambio.

El total de gastos relativos a la administración de la Fibra fue Ps. 10.5 millones para el 1T14, que representó el 5.3% de los ingresos totales, que comparan favorablemente con el 8.4% obtenido el 1T13. Se integran como sigue:

- Ps. 8.2 millones relativos a gastos corporativos de la Dirección de Finanzas, de Relación con Inversionistas, administración de los seguros, fiduciario, consejeros independientes, auditor externo, asesor contable y actividades de promoción a inversionistas.
- Ps. 5.4 millones corresponden a los honorarios del asesor.
- Ps. 3.1 millones de otros ingresos relativos a la actualización del importe de la devolución de IVA a favor de los meses de agosto y octubre de 2013.

Como consecuencia de todo lo anterior, el EBITDA fue de Ps. 62.4 millones para este 1T14, que equivale a un 27.6% de margen sobre los ingresos hoteleros; el cual es inferior al 30.0% obtenido en el 1T13 por las razones arriba explicadas.

En cuanto a la disminución de 1.1 puntos porcentuales en el margen de NOI y de 2.4 puntos porcentuales en el margen de EBITDA sobre ingresos hoteleros, es importante señalar que la Administración de Fibra Inn ya tenía contemplada dicha reducción debido a la ciclicidad de los gastos que típicamente se generan dentro de la industria

hotelera, principalmente en lo referente a la nómina. Por tanto, espera que dichos márgenes mejoren en los trimestres subsecuentes de 2014.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 4.6 millones corresponde a la parte devengada en el trimestre del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron su entrega al Director de Administración y 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 1.15% a partir de marzo de 2016.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por 24.7 millones. Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del cuarto trimestre del 2013 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.

Por tanto, la Utilidad de Operación fue de Ps. 33.1 millones para el 1T14, que equivale a un 14.7% de margen sobre ingresos hoteleros.

Ingresos y Gastos Financieros

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 3.0 millones. Se registraron Ps. 1.4 millones de gastos por intereses derivados del crédito temporal de Actinver, el cual fue contratado para cubrir necesidades inmediatas de pago para adquisición de hoteles.

Utilidad Neta

La utilidad neta, alcanzada en el 1T14 fue de Ps. 34.7 millones, que equivale a 17.4% de los ingresos totales y a 15.4% de los ingresos hoteleros. La utilidad neta por CBFI fue Ps. 0.1344 para el 1T14, calculada en base a 258,334,218 CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2014.

La Utilidad de la Arrendataria fue de Ps. 4.3 millones, que representó el 2% de los ingresos hoteleros; dicha utilidad disminuirá a lo largo del año como porcentaje de los ingresos hoteleros.

Distribución del Primer Trimestre de 2014

El 23 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al primer trimestre de 2014 por un total de Ps. 59.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2283 por CBFI basada en los 258,334,218 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 enero y el 31 de marzo de 2014. La distribución será pagada el 9 de mayo de 2014.

	Monto	
Distribución a Tenedores	*por CBFI**	*Total*
	Ps.$	*Ps. millones*
Resultado fiscal	0.0221	5,699
Reembolso de capital	0.2062	53,274
Total	0.2283	58,973

* 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 la utilidad financiera ajustada. Para estos efectos, la utilidad financiera ajustada equivale a la utilidad neta excluyendo los cargos no monetarios y la reserva para el reemplazo de activos fijos (CaPex).

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

El importe 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. Al 31 de marzo de 2014, dicho monto fue de Ps. 5.0 millones.

Distribución a Tenedores

	1T 2013	Anual 2013	1T 2014
Utilidad Neta	**7,116**	**158,727**	**34,720**
+ Cargos no monetarios	995	50,965	29,293
Base para la distribución	8,111	209,692	64,014
- Fluctuación Cambiaria (1)	-	10,955	-
- Reserva de Capex	918	16,168	5,040
Distribución a Tenedores	**7,193**	**182,569**	**58,974**
No. De CBFIs en Circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218
Distribución por CBFI	**0.0278**	**0.7067**	**0.2283**
Precio del CBFI (Oferta Pública)	18.50	18.50	18.50
Dividend Yield [2)]	**2.9%**	**4.7%**	**5.0%**
Precio de cierre del trimestre	18.67	17.22	17.56
Dividend Yield [2)]	**2.9%**	**5.1%**	**5.3%**

(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:

a. 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.
b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
c. Los activos monetarios –principalmente el efectivo y equivalentes- generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.
d. 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 marzo de 2014 dicha reserva sumaba Ps. 16.9 millones contra Ps. 12.6 millones al 31 de diciembre de 2013. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 0.7 millones durante el primer trimestre de 2014.

Contratación de Deuda y Posición de Liquidez

Fibra Inn continúa con la negociación final para la contratación de deuda bancaria. Actualmente se tiene una carta de intención firmada para este propósito y los asesores legales están llevando lo conducente para la elaboración de los contratos. Se busca la contratación de deuda bancaria hasta por Ps. 2,300 millones. Actualmente, se está completando la autorización formal y terminando la contratación con un grupo de seis bancos.

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.

Al 31 de marzo de 2014, Fibra Inn cuenta con un crédito temporal con Actinver por un monto de Ps. 300 millones, a un plazo de 180 días, tasa de TIIE más 2.5 puntos y sin comisión. El propósito de la contratación de este crédito temporal fue tener recursos inmediatos para la compra de hoteles. Este crédito se sustituirá en el momento que se formalice la contratación del crédito bancario anteriormente mencionado.

Derivado de lo anterior, Fibra Inn cuenta con un crédito bancario por Ps. 301.1 millones al 31 de marzo de 2014 (incluyendo Ps. 1.1 millones de intereses devengados por pagar), el cual se utilizó de la siguiente manera:

- Ps. 178.8 millones para la compra del hotel Aloft Guadalajara y Ps. 55.8 millones para el pago respectivo de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente, que se recuperará posteriormente) y gastos de adquisición. El precio de este hotel fue de Ps. 220 millones; de los cuales Ps. 41.2 millones se pagaron en efectivo con el remanente de los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial y el resto con la contratación del crédito temporal antes mencionado.
- Ps. 65.4 millones para las ampliaciones y desarrollos en proceso.

El 3 de abril, la "COFEMER" ó la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, un organismo del Gobierno Federal para promover la transparencia en la elaboración y aplicación de regulaciones, dio a conocer la iniciativa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para regular el límite máximo de endeudamiento de la Fibras. En este anteproyecto de ley, se establecen, entre otras, las siguientes disposiciones:

- Que el límite máximo para la asunción de pasivos sea del 50% del valor de los activos (*loan-to-value)*
- La obligación de cumplir con un requerimiento de liquidez de largo plazo basado en una metodología.

Sobre esta propuesta, Fibra Inn está abierta a cualquier iniciativa que contribuya al sano desarrollo del sector de FIBRAs en México. Particularmente, sobre las propuestas dadas a conocer por la COFEMER, vale la pena destacar que Fibra Inn, en conjunto con otras FIBRAs ha sugerido algunas modificaciones que cree que se apegan más a la naturaleza operativa de las FIBRAs.

En referencia al límite máximo de endeudamiento de 50% del valor de los activos (loan-to-value), es importante mencionar que Fibra Inn mantiene una política interna con un límite máximo de endeudamiento de 33% del valor de los activos.

Respecto al requerimiento de liquidez de largo plazo, Fibra Inn manifiesta que estará atenta a la versión final de la Regla, y señala que cualquier contratación de pasivos que se haga, se hará en apego a la Regulación aplicable a las FIBRAs.

Se presenta un saldo de efectivo y equivalentes de Ps. 454.6 millones comparado con Ps. 385.6 millones al 31 de diciembre de 2013. Este incremento en el efectivo se debe principalmente a que el 26 de marzo de 2014 se recibieron dos devoluciones de IVA por un monto total de Ps. 98.5 millones. Por lo que al 31 de marzo de 2014, se registra un saldo por recuperar de Ps. 77.8 millones referente al Impuesto al Valor Agregado proveniente de las adquisiciones recientes, comparado con el saldo por recuperar de Ps. 142.8 millones al 31 de diciembre de 2013.

Repartición del capital de Fibra Inn

	*CBFI**	*%*
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 1T14, el portafolio de 20 hoteles en operación de Fibra Inn, en términos de ventas mismas tiendas, obtuvo los siguientes indicadores hoteleros:

Mismas Tiendas Trimestral
(20 Hoteles)

	1T 2013	1T 2014	% Var vs 1T 2013
Ocupación	59%	62%	3.1 p.p.
Tarifa	964.9	1,007.6	4.4%
Rev Par	572.5	628.9	9.9%

El parámetro de ventas mismas tiendas para este 1T14 comprende lo siguiente:

- El Indicador de mismas tiendas abarca los 20 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 1T 2014 como el 1T 2013.
- Se excluye el hotel Aloft Guadalajara, por ser un hotel de reciente construcción que por ende no tiene historia de indicadores operativos.
- Se excluye el hotel Holiday Inn Tampico Altamira, que está en Acuerdo para su compra.

En propiedades comparables, la Ocupación mostró un incremento de 3.1 puntos porcentuales con respecto al mismo trimestre del año anterior, la tarifa promedio diaria incrementó 4.4% en el mismo periodo, para llegar a Ps. 1,007.6 durante el 1T14. Por consecuencia el RevPar mismas tiendas fue de Ps. 628.9, lo que significó un incremento de 9.9% durante el 1T14 con respecto al mismo periodo del año anterior.

Este incremento muestra un desempeño operativo sobresaliente en el trimestre; aunque se ve un poco favorecido por el efecto de la Semana Santa, la cual cayó en marzo durante el 2013 y en los hoteles de negocio se registra menor venta en dicho periodo por estacionalidad. Quitando dicho efecto, el RevPar creció un 8.4% contra el 2013.

Eliminando el efecto de la Semana Santa en 1T 2013

	1T 2013	1T 2014	Variación
Ocupación	60%	62%	2.3
Tarifa	965.0	1,007.6	4.4%
RevPar	580.0	629.0	8.4

Análisis de Ventas Mismas Tiendas:
La tasa de ocupación alcanzó 62.4% para el 1T 14, el cual representa 3.1 puntos porcentuales por arriba del 59.3% correspondiente al 1T13. Esta mejora en ocupación fue el efecto neto de:

a) Un incremento en ocupación de:

- El Wyndham Garden León que presenta un incremento de 19.4 puntos porcentuales debido a al impulso de la economía en el sector automotriz, principalmente por la planta de Mazda y sus proveedores de autopartes.
- El Hampton Inn by Hilton Monterrey que presenta un incremento de 14 puntos porcentuales por que refleja la recuperación de la plaza; además que se han recuperado varias cuentas de clientes que anteriormente se tenían. Los grupos escolares y de salud, que demandan largas estancias, tuvieron una participación significativa este trimestre.
- El Holiday Inn México Coyoacán que presenta un incremento de 12.1 puntos porcentales por la venta a grupos principalmente de gobierno .
- El Holiday Inn Express Playa del Carmen que ganó 11.0 puntos porcentuales por el decremento de tarifa.

b) Y el decremento en ocupación de:

- El hotel Holiday Inn Toluca Aeropuerto que presenta una disminución de 7.0 puntos porcentuales debido a varios factores de debilidad en la plaza: la menor afluencia de grupos, la baja movilidad de pasajeros del aeropuerto de Toluca y las bajas tarifas que ofrece la competencia para tener penetración de mercado.
- El hotel Holiday Inn Monterrey Valle presenta una disminución de 5.5 puntos porcentuales en la ocupación por el aumento de tarifas debido a la reconversión de marca.

En términos de hoteles comparables, la Tarifa Diaria Promedio durante el 1T14 fue de Ps. 1,007.6, la cual se incrementó 4.4% comparada con la registrada el mismo periodo del año anterior por Ps. 964.9. Este incremento fue el efecto neto de:

a) El incremento en la tarifa diaria promedio en:
   a. El Holiday Inn Monterrey Valle en 29.1%; ya que se realizó la reconversión de marca de Wyndham a Holiday Inn.
   b. El hotel Wyndham Garden Irapuato y León en 28.9% y 18.2% respectivamente por la reconversión de marca, ya que ambos operaban anteriormente con la marca local de México Plaza.
   c. El hotel Marriott Puebla en 10.3% por ya que se hizo una implementación de venta de cuartos con tarifa anticipada para las vacaciones de Semana Santa; además que se reforzó la venta a grupos de negocio.

b) Un decremento de la tarifa promedio diaria en:
   a. El Holiday Inn Express en Playa del Carmen de 4.6% por la venta de cuartos a grupos en temporada baja.
   b. El Camino Real Guanajuato de 3.9%; ya que el hotel tuvo una alta demanda de grupos, principalmente de Congresos Médicos, a los que se les negoció una tarifa mas baja.

Como resultado, el Ingreso por Habitación Disponible fue de 9.9% mayor en este 1T14, que pasó de Ps. 572.5 en el 1T13 a Ps. 628.9 en el 1T14.

Indicadores Operativos por Segmento del Portafolio Actual (20 hoteles) – Mismas Tiendas

	1T 2012				1T 2013					1T 2014				
SEGMENTO	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	% Var	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	% Var
• Servicio Limitado	378	46%	706	323	378	70%	612	428	33%	378	69%	789	545	27%
• Servicio Selecto	1,985	54%	983	535	1,985	60%	977	586	9%	1,985	62%	997	621	6%
• Servicio Completo	949	63%	971	611	949	57%	980	563	-8%	949	62%	1,045	649	15%
TOTAL	3,312	57.3%	971.3	556.5	3,312	59.3%	964.9	572.5	3%	3,312	62.4%	1,008	629	10%

Indicadores Operativos por Región[1] del Portafolio Actual (20 hoteles) – Mismas Tiendas

	1T 2012				1T 2013					1T 2014				
REGIÓN	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	% Var	No. Hab	Ocupación	Tarifa	Rev Par	% Var
• Norte	182	62%	877	548	182	61%	866	530	-3%	182	67%	871	582	10%
• Noreste	1,171	57%	934	528	1,171	63%	952	596	13%	1,171	63%	1,019	641	8%
• Centro y Sur	1,769	56%	988	555	1,769	56%	965	542	-2%	1,769	61%	1,004	611	13%
• Oeste	190	68%	1,119	761	190	66%	1,126	748	-2%	190	70%	1,103	767	3%
TOTAL	3,312	57%	971	556	3,312	59.3%	965	573	3%	3,312	62.4%	1,008	629	10%

[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, Quintana Roo, Distrito Federal, Veracruz y Campeche
Oeste: Jalisco

***

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 13 estados del país, con 4,501 cuartos, de los cuales 898 están en construcción. Se tienen celebrado contratos de franquicia con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express y Holiday Inn Express & Suites. Además, se tienen 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 marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013
(Miles de Pesos)

ACTIVO	31 de marzo de 2014	31 de diciembre de 2013
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	454,592	385,640
Clientes y otras cuentar por cobrar	59,328	6,814
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	55,582	42,725
Impuesto al valor agregado por recuperar	77,829	142,821
Impuestos por recuperar y otros	0	7,740
Total del activo circulante	647,332	585,740
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	4,512,479	4,296,168
Impuestos diferidos	75	75
Total del activo no circulante	4,512,554	4,296,243
Total de activo	**5,159,885**	**4,881,983**
PASIVO		
Pasivo circulante:		
Proveedores	54,750	11,339
Acreedores diversos	4,897	4,856
Pasivo por adquisición de inmuebles	204,000	275,500
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,390	10,000
Obligaciones bancarias	301,102	0
Anticipos de clientes	5,847	168
Impuestos por pagar	11,879	0
Total del pasivo circulante	602,864	301,863
Pasivo no circulante:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044	2,044
Beneficios a los empleados	246	246
Total del pasivo no circulante	2,291	2,291
Total de pasivo	**605,155**	**304,154**
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES		
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio emitido	4,402,441	4,457,967
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	19,495	14,870
Resultados acumulados	98,075	104,992
Resultado del ejercicio	34,720	0
Total del patrimonio de los fideicomitentes	4,554,731	4,577,829
Total de pasivo y patrimonio	**5,159,885**	**4,881,983**

ESTADO DE RESULTADOS

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 el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2014 y del 12 de marzo al 31 de marzo 2013
(Miles de Pesos)

	2014	2013
Ingresos por:		
Hospedaje	188,263	0
Arrendamiento de inmuebles	11,350	6,603
Otros	0	922
Total de ingresos	**199,612**	**7,525**
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Administración	29,034	494
Mantenimiento	10,290	282
Hospedaje	50,288	0
Energéticos	12,742	0
Regalías	12,247	0
Publicidad y promoción	9,991	0
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	124,592	776
Margen bruto	**75,020**	**6,750**
Otros costos y gastos:		
Prediales	1,479	0
Seguros	612	0
Honorarios de asesor	5,450	468
Gastos corporativos de administración	8,168	681
Otros	-3,086	0
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	995
Depreciación de activo fijo	24,668	0
Total de Otros costos y gastos	41,916	2,144
Utilidad de Operación	**33,104**	**4,606**
Ingresos por intereses	3,036	2,510
Gastos por intereses	1,411	0
Fluctuación cambiaria	9	0
Utilidad neta	**34,720**	**7,116**

ESTADO DE FLUJOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, 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 marzo de 2014 y del 12 de marzo al 31 de marzo 2013
(Miles de Pesos)

	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	34,720	7,116
Depreciacion contable	24,668	-
Compensación ejecutiva	4,625	995
	64,014	8,111
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-52,515	-
Partes relacionadas	-2,468	-
Impuestos por pagar	84,611	-280,168
Proveedores y otras cuentas por pagar	49,151	9,613
Beneficios a empleados	-	-
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**142,793**	**-262,445**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-312,479	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversion	-312,479	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	301,102	-
Distribuciones a tenedores de certificados	-62,463	-
Patrimonio emisión de certificados		2,226,226
Patrimonio aportación inicial		50
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	**238,638**	**2,226,276**
Flujo neto de efectivo del periodo	**68,952**	**1,963,832**
Efectivo al inicio del periodo	**385,640**	**-**
Efectivo al final del periodo	**454,592**	**1,963,832**

NOI Y EBITDA

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 el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2014 y del 12 de marzo al 31 de marzo 2013
(Miles de Pesos)

	2014	2013
Ingresos por:		
Hospedaje	188,263	0
Arrendamiento de inmuebles	11,350	6,603
Otros	0	922
Total de ingresos	**199,612**	**7,525**
Costos y gastos por servicios hoteleros:		
Administración	29,034	494
Mantenimiento	10,290	282
Hospedaje	50,288	0
Energéticos	12,742	0
Regalías	12,247	0
Publicidad y promoción	9,991	0
Prediales	1,479	0
Seguros	612	0
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	126,683	776
NOI	**72,929**	**6,750**
Otros costos y gastos:		
Honorarios de asesor	5,450	468
Gastos corporativos de administración	8,168	681
Otros	-3,086	0
Total de gastos indirectos	10,532	1,149
EBITDA	**62,397**	**5,601**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	995
Depreciación de activo fijo	24,668	0
EBIT (Utilidad de Operación)	**33,104**	**4,606**
Ingresos por intereses	3,036	2,510
Gastos por intereses	1,411	0
Fluctuación cambiaria	9	0
Utilidad neta	**34,720**	**7,116**