



Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2014

Monterrey, México, 22 de octubre 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 tercer trimestre de 2014 (“3T14”). 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 Tercer Trimestre 2014

- Fibra Inn concluyó el 3T14 con **27 hoteles en operación, 7 hoteles en proceso de compra, más 3 desarrollos**; totalizando **5,532 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. 203.0 millones; un crecimiento de 6.0% comparado vs. Ps. 191.5 millones del 3T13.
 - **Ocupación:** 59.1%; un decremento de 2.6 puntos porcentuales (“pp”).
 - **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,002.2; un incremento de 5.6%.
 - **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 592.2; un incremento de 1.1%.
- **Ingresos:** Ps. 224.4 millones, que se desglosan a continuación:
 - **Ingresos por hospedaje:** Ps. 210.3 millones (93.7% de los ingresos de la Fibra).
 - **Ingresos por arrendamiento:** Ps. 14.1 millones (6.3% de los ingresos de la Fibra).
- **NOI**²: Ps. 86.7 millones; un crecimiento de 48.0% comparado con los Ps. 58.6 millones del 3T13. El **margen** de 38.7% sobre Ingresos de la Fibra muestra un incremento de 5.7 pp vs. 2T14.
- **EBITDA:** Ps. 74.8 millones; un crecimiento de 49.3% comparado con los Ps. 50.1 millones de 3T13. El **margen** de 33.3% sobre Ingresos de la Fibra muestra un incremento de 7.0 pp vs 2T14. **El EBITDA por cuarto** fue de Ps. 19.2 mil.
- **Utilidad Neta:** Ps. 33.5 millones, la cual incluye cargos no monetarios por Ps. 31.6 millones.
- **FFO**³: Ps. 65.0 millones, que representó un decremento de 15.5% comparado con el 3T13 (el 3T13 incluyó Ps. 11.0 millones por concepto de fluctuación cambiaria, que fueron aplicados en la compra del hotel Marriott Puebla).
- **Distribución a tenedores:** Ps. 60.0 millones; equivalente a Ps. 0.2323 por CBF⁴ y un rendimiento de 5.3%⁵.
- **Adquisiciones y eventos relevantes:**
 - Se aprobaron por unanimidad las resoluciones para llevar a cabo el Aumento de Capital y el Cambio de Honorarios de la Fibra; así como las Modificaciones del Fideicomiso en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores, con quórum del 83.5%, el 17 de Octubre de 2014.
 - Se aprobó la Contratación de Deuda por Ps. 2,300 millones en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y se firmó el 9 de septiembre de 2014.



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.



- 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).
 - Se contrató a Casa de Bolsa Santander como formador de mercado.
 - Se pusieron en operación 50 habitaciones nuevas en el hotel Camino Real Guanajuato y 104 habitaciones adicionales en el Marriott Puebla como proyectos de ampliación de cuartos.
- Al 30 de septiembre de 2014:
 - Saldo en **efectivo**: Ps. 277.5 millones.
 - La **deuda bancaria** ascendió a 901.1 millones, lo que representa un 16.2% de “**loan-to-value**” y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 2.1 veces.
 - Valor total del **patrimonio** de Fibra Inn: Ps. 4,512.3 millones.
 - El **CAPEX** invertido durante el trimestre fue de Ps. 5.0 millones.

¹ Del portafolio total de 30 hoteles, se toman 22 propiedades comparables; ya que se excluye los hoteles que están en acuerdo: dos Casa Grande, cuatro Microtel Inn & suites by Wyndham y un Crowne Plaza; así como el hotel Aloft de Guadalajara de reciente construcción.

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 30 de septiembre de 2014.

⁵ Calculado al precio de Ps. 17.53 por CBFI al cierre del 30 de septiembre 2014.

Comentario del Presidente del Comité Técnico

“La Administración de Fibra Inn refrenda su compromiso con los actuales tenedores de CBFIs que otorgaron su voto de confianza con la aprobación del Aumento de Capital y el Cambio en los Honorarios de la Fibra. Nuestra estrategia está basada en el crecimiento del portafolio, la diversificación de marcas, la expansión geográfica y la generación de dividendos para los tenedores de los CBFI. Hemos cumplido antes de tiempo con el objetivo que nos planteamos en la Oferta Pública Inicial: El tener un portafolio de 30 hoteles para finales de 2014. Nuestra responsabilidad es seguir añadiendo propiedades al portafolio que agreguen valor en beneficio de nuestros inversionistas.”, comentó Victor Zorrilla, Presidente del Comité Técnico de Fibra Inn.



Cifras Relevantes	3T14	3T13	% Var
Desempeño Operativo Ventas Mismas Tiendas ¹⁾			
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	203.0	191.5	6.0%
Ocupación	59.1%	61.7%	-2.6 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,002.2	949.2	5.6%
RevPAR (Ps)	592.2	585.7	1.1%
Desempeño Operativo Ventas Totales ²⁾			
Ocupación	57.2%	63.0%	-5.8 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,034.7	982.0	5.4%
RevPAR (Ps)	591.5	623.0	-5.1%
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos por hospedaje ³⁾	210.3	-	
Ingresos por arrendamiento ³⁾	14.1	55.7	
Otros Ingresos ³⁾	-	9.5	
Ingresos de la Fibra	224.4	65.2	244.2%
NOI	86.7	58.6	48.0%
Margen NOI / Ingresos de la Fibra ⁴⁾	38.7%	89.8%	
EBITDA	74.8	50.1	49.3%
Margen EBITDA / Ingresos de la Fibra ⁴⁾	33.3%	76.8%	
EBITDA por Cuarto (Ps)	19,194	19,948	-3.8%
FFO	65.0	76.9	-15.5%
Margen FFO	29.0%	117.9%	
Distribución			
Precio de Mercado CBFi al Cierre	17.53	16.39	7.0%
Distribución por CBFi	0.2323	0.2338	-0.6%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	5.3%	5.7%	
Hoteles y Cuartos			
Hoteles en operación	23	17	6
Desarrollos	3	-	3
Hoteles en acuerdo de compra	7	1	6
Total de número de propiedades al cierre del periodo	33	18	15
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	97%	89%	
Presencia (estados)	14	10	4
Cuartos en operación	4,001	2,822	41.8%
Cuartos en desarrollo	540	-	
Cuartos en ampliación	105	304	-65.5%
Cuartos de hoteles en acuerdo	886	214	314.0%
Total de cuartos	5,532	3,340	65.6%



- 1) Ventas Mismas Tiendas considera 22 propiedades: excluyendo los hoteles que están en acuerdo: dos Casa Grande, cuatro Microtel Inn & suites by Wyndham y un Crowne Plaza; así como el hotel Aloft de Guadalajara de reciente construcción.
- 2) Ventas Totales considera los hoteles que integraban el portafolio en el trimestre respectivo: 18 hoteles en el 3T13 y 30 hoteles en el 3T14.
- 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.

Eventos Relevantes del Tercer Trimestre de 2014

a. Asamblea Extraordinaria de Tenedores de 18 de Julio de 2014

Se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores el 18 de julio de 2014 en la que se aprobó la contratación de un crédito bancario hasta por Ps. 2,300 millones en donde participan cinco instituciones financieras. Los recursos que se obtendrán serán destinados para la inversión en inmuebles.

b. Contratación del Formador de Mercado

El 19 de agosto de 2014, Fibra Inn anunció la firma del contrato con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato es renovable cada seis meses.

c. Adición de Cuartos

Fibra Inn concluyó la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Camino Real Guanajuato, las cuales empezaron a generar rentas desde el pasado 27 de agosto de 2014. Este proyecto requirió una inversión de Ps. 48.7 millones y se espera un cap rate estabilizado de 9.2%. La propiedad opera actualmente un total de 155 habitaciones. Adicionalmente se pusieron en operación 104 habitaciones adicionales en el hotel Marriott Puebla, las cuales empezaron a generar rentas desde el 29 de septiembre de 2014. Se invirtió un monto de Ps. 94.5 millones y se estima un cap rate estabilizado de 10.1%. Esta propiedad opera un total de 296 cuartos.

d. Firma de Acuerdo Vinculante para la Adquisición de seis hoteles, que suman un total de 667 cuartos

El 3 de septiembre de 2014, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para la adquisición de seis hoteles a un precio acordado de Ps. 431.8 millones más Ps. 48.8 millones para gastos de adquisición y pago de impuestos. Estas propiedades tienen un cap rate estabilizado de 10.6%. La ocupación anual de 2013 fue de 61% y la operación hotelera estará a cargo de Fibra Inn. Estas propiedades se componen de dos hoteles de servicio completo de marca Casa Grande, uno de los cuales será convertido a Wyndham Garden, y cuatro hoteles de servicio limitado de la marca Microtel Inn & Suites by Wyndham®. El pago se realizará con los recursos obtenidos de la contratación de la deuda bancaria.

e. Adquisición del Hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto

El 5 de septiembre de 2014, Fibra Inn anunció la adquisición del hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, ubicado cerca de los principales parques industriales de la ciudad. La inversión fue de Ps. 351 millones, más Ps. 33.8 millones destinados para el pago de impuestos y para la adecuación de 28 habitaciones. El cap rate proyectado es de 10.0%. Este hotel opera 219 habitaciones, y se ubica en el segmento de servicio completo. La ocupación anual de 2013 fue de 64% y su operación estará a cargo de Fibra Inn. El pago se realizará con los recursos obtenidos de la contratación de la deuda bancaria.

f. Contratación de Deuda Bancaria por Ps. 2,300 millones



El 9 de septiembre Fibra Inn anunció la contratación del crédito bancario por Ps. 2,300 millones autorizado por la Asamblea de Tenedores. Dicho crédito se destinará para financiar su plan de expansión con la adquisición y desarrollo de inmuebles. En éste participaron Banorte (como Banco Agente), Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El crédito es en cuenta corriente denominado en pesos mexicanos y tiene una garantía fiduciaria y prendaria. Está contratado a 4 años y medio y la tasa de interés se fijó en TIE más 2.5 los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54. Se implementará una estrategia de cobertura a tasa fija para cubrir la totalidad del crédito conforme se vaya disponiendo.

Eventos Posteriores al Cierre del Tercer Trimestre de 2014

a. Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores del 17 de Octubre de 2014

Se llevó a cabo una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores el 17 de octubre de 2014 en la que se aprobó el Aumento de Capital por medio de una emisión de CBFIs hasta por 258,334,218 CBFIs para ser suscritos exclusivamente por los tenedores actuales. Los recursos serán destinados para la adquisición y desarrollo de propiedades. Asimismo, se aprobó el Cambio de Honorarios del Asesor; en el cual se elimina el honorario por adquisición y se aprueba un honorario de administración del 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación. Finalmente, se aprobó la Modificación del Fideicomiso f/1616 para incluir las disposiciones contenidas en las recientes reformas a la Ley del Mercado de Valores y a la Circular Única de Emisoras, emitida por la CNBV.

Adquisiciones del Tercer Trimestre de 2014

Adquisiciones del tercer trimestre de 2014					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
3 Sep	Casa Grande *	Chihuahua	Completo	105.5	115
3 Sep	Casa Grande	Delicias	Completo	71.3	89
3 Sep	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	73	108
3 Sep	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Limitado	55	113
3 Sep	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	66	129
3 Sep	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Limitado	61	113
5 Sep	Crowne Plaza	Monterrey	Completo	351	219
Total				782.8	886

* El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido a la marca Wyndham Garden.



Portafolio de Hoteles al Tercer Trimestre de 2014

Brand	City	State	Number of Rooms	Addition of Rooms	Operator	Segment
Limited Service Hotels						
Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora México Irapuato	Limited Service
Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza	Limited Service
Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza	Limited Service
Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn - México Plaza	Limited Service
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn	Limited Service
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	113		Fibra Inn	Limited Service
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn	Limited Service
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn	Limited Service
			984			
Select Service Hotels						
Hampton Inn	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn	Select Service
Hampton Inn	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn	Select Service
Hampton Inn	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn	Select Service
Hampton Inn	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn	Select Service
Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn	Select Service
Holiday Inn Express	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn	Select Service
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn	Select Service
Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Select Service
Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Op. Comercios Vallarta	Select Service
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn	Select Service
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn	Select Service
Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Starwood	Select Service
			2277			
Full Service Hotels						
Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op. Comercios Vallarta	Full Service
Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Full Service
Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Full Service
Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real	Full Service
Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn	Full Service
Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn	Full Service
Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	100	105	Fibra Inn	Full Service
Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115			
Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89			
Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219			
			1626	105		
Developments						
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz		180	Fibra Inn	Limited Service
Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila		180	Fibra Inn	Select Service
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		180	Fibra Inn	Limited Service
				540		
			4887	645		
Total Fibra Inn's Portfolio as of September 30, 2014			5532			



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

	3T14	3T13	Var %
Utilidad Neta ¹⁾	33.5	54.9	-39.0%
(+) Depreciación y amortización	26.9	17.4	54.7%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.0%
(-) Fluctuación cambiaria ²⁾	-	11.0	-
FFO	65.0	65.9	-1.4%
(-) Capex de mantenimiento	5.0	5.5	-9.0%
FFO Ajustado	60.0	60.4	-0.7%
FFO por CBFi	0.2518	0.2553	-1.4%
FFO Ajustado por CBFi	0.2323	0.2338	-0.7%

1) La Utilidad Neta del 3T13 no consideraba la depreciación, que se incorporó en el reporte del 4T13 en forma retroactiva

2) Ganancia cambiaria aplicada en la compra del Hotel Marriott Puebla

Resultados del Tercer Trimestre de 2014

El indicador Ventas Mismas Tiendas mostró un incremento en ingresos por hospedaje de 6.0% en 3T14. El ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un incremento de 1.1% al registrar Ps. 592.2 en el 3T14. Esto fue el resultado de un decremento de 2.6 pp en la tasa de ocupación, obteniendo 59.1%; y un incremento en la tarifa promedio diaria de 5.6%, que se ubicó en Ps. 1,002.2 en el mismo período.

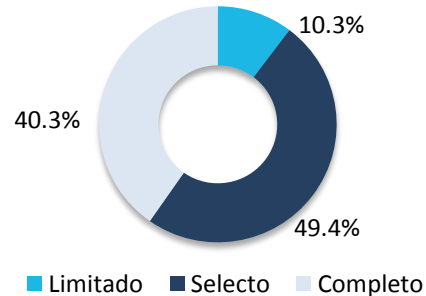
El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 1.1% se explica por:

- La baja en ocupación de 2.6 pp debido a:
 - Un aumento de 4.7% en el número de cuartos disponibles del 3T14 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.
 - Una caída en ocupación en los hoteles de Irapuato y Celaya debido a la ciclicidad de la industria automotriz en su proceso de operaciones en Julio y Agosto.
 - El hotel de Hampton Inn by Hilton Querétaro que se vio impactado por la apertura de hoteles nuevos de la competencia en esa ciudad.
- El incremento en tarifa promedio de 5.6% vs. 3T13 se debe a:
 - El cambio de marca en los siguientes hoteles: Holiday Inn Valle, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Wyndham Garden León y Wyndham Garden Silao.
 - La mejora en la gestión hotelera por mejora de estrategias comerciales en Hampton Inn by Hilton en Reynosa, Camino Real Guanajuato, Holiday Inn Monterrey Aeropuerto y Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez.



La mezcla de ventas al cierre del 3T14 se compone de 23 hoteles en operación: 4 hoteles de servicio limitado, 12 de servicio selecto y 7 de servicio completo.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T14	%	3T13	%
(Ps. Millones)				
Servicio Limitado	23.1	10.3%	1.3	2.0%
Servicio Selecto	110.8	49.4%	46.5	71.3%
Servicio Completo	90.5	40.3%	17.4	26.7%
Total	224.4	100.0%	65.2	100.0%



Los ingresos totales de Fibra Inn en el 3T14 fueron de Ps. 224.4 millones, de los cuales:

- Ps. 210.3 millones son ingresos por hospedaje de las 23 propiedades del portafolio al cierre del 3T14 y que reflejaron el cambio de la estructura en ingresos.
- Ps. 14.1 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 3T14, el total de gastos de operación fue Ps. 137.7 millones o el 61.3% 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 3T13. Sin embargo, si comparamos los gastos contra el 2T14, el porcentaje de gastos a ingresos totales del 3T14 presentó un decremento de 5.7 pp comparado con el 67.1% del 2T14. Esta variación en los gastos de operación es principalmente por:

- Un decremento de 1.8 pp correspondiente a gastos relacionados al hospedaje.
- Un decremento de 1.4 pp correspondiente a gastos de mantenimiento.
- Un decremento de 0.8 pp correspondiente a impuesto predial.
- Un decremento de 0.7 pp correspondiente a publicidad y promoción.
- Un decremento de 0.5 pp correspondiente a ahorros en administración.
- Un decremento de 0.7 pp por energéticos y regalías.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 3T14 alcanzó los Ps. 86.7 millones, que representó un margen de 38.7% 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 3T13. Sin embargo, la comparación vs. el 1T14 y el 2T14 muestra una mejora en el margen de 2.1 pp y 5.7 pp respectivamente comparado con el 36.5% y 32.9% respectivamente. Esta mejora en el margen de NOI refleja lo siguiente:

- Un mejor desempeño en margen NOI generalizado de los hoteles; principalmente por una mejora en ingresos y un mayor control de gastos en todas las propiedades.



- Por su parte, el hotel Aloft Guadalajara a seis meses de su inauguración, presentó una mejora significativa comparada con sus resultados al cierre del 2T14; ya que incrementó en 26.4 pp su tasa de ocupación para pasar de 24.1% en el 2T14 a 50.5% en el 3T14. Durante el trimestre se implementó una revisión de gastos, por lo que su contribución en este trimestre tuvo una aportación positiva al NOI de la Fibra. Sin embargo, se considera que todavía no llega a su periodo de estabilización, al cual se estima llegar en un plazo no mayor a 6 meses. Adicionalmente, Fibra Inn tomó la operación del hotel a partir de Octubre de 2014, con lo que se anticipan mayores eficiencias operativas, principalmente en el costo de nómina.
- Los primeros resultados derivados de la reingeniería de procesos, que comprende actividades de comercialización, operación, abastecimientos, administración y recursos humanos. Este 3T14 refleja la implementación de proyectos de centralización administrativa, la cual debido al número de hoteles que tiene la Fibra actualmente, ya se justifica. Se generan eficiencias operativas con una estructura administrativa más fortalecida para absorber el crecimiento actual de Fibra Inn y en donde se están aprovechando las economías de escala, con la estandarización y la simplificación de procesos. Se está fortaleciendo la estructura organizacional con especialización de puestos clave, capacitación y supervisión centralizada del personal.
- Los ahorros generados al incorporar hoteles recién adquiridos a la compra centralizada de insumos.
- Debido a la centralización administrativa, se están ajustando a la baja las plantillas de personal en las propiedades. Este impacto positivo será notorio en los próximos trimestres, ya que en este trimestre se registran los gastos no recurrentes derivados del recorte de este personal.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 11.9 millones para el 3T14, que representaron el 5.3% 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 3T13. Sin embargo si comparamos los gastos indirectos a ingresos de la Fibra contra el 2T14 de 6.6%, se presentó un decremento en los gastos indirectos de 1.3 pp. Esta variación es principalmente por:

- Una disminución de Ps. 1.6 millones en los gastos corporativos de administración combinado con un incremento de 10.2% de los ingresos de la Fibra.

Como consecuencia del ahorro en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 74.8 millones para este 3T14, que equivale a un 33.3% de margen sobre los ingresos de la Fibra; el cual es superior al 26.3% obtenido en el 2T14 por las razones arriba explicadas.

Como mencionamos el trimestre anterior, se han concentrado esfuerzos para controlar los gastos y regresar los márgenes a los niveles óptimos de Fibra Inn.

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 Ps. 26.9 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 3T13, la cual fue Ps. 17.4 millones (misma que se aplicó en el 4T13 para todo el ejercicio 2013). Por tanto la Utilidad de Operación se incrementó 54.1% vs. 3T13, al registrarse Ps. 43.2 millones en el 3T14 comparada con Ps. 28.1 millones del 3T13.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 0.9 millones. Se registraron Ps. 8.8 millones de gastos por intereses derivados de los créditos temporales con Actinver y Banorte y se tuvo un egreso por fluctuación cambiaria por Ps. 1.9 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 9.8 millones, que en el 3T13 fue un ingreso neto de Ps. 26.8 millones derivado de la posición de efectivo y la ausencia de pasivos financieros.

La utilidad neta en el 3T14 decreció 39.0% respecto del 3T13 y fue de Ps. 33.5 millones, que equivale a 14.9% de los ingresos de la Fibra. La utilidad neta por CBFi fue Ps. 0.1296 para el 3T14; esto es Ps. 0.0828 menos que el 3T13, calculada en base a 258,334,218 CBFis en circulación al 30 de septiembre de 2014.

Distribución del Tercer Trimestre de 2014

El 20 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T14 por un total de Ps. 60.0 millones para los tenedores de CBFis. Esta distribución equivale a Ps. 0.2323 por CBFi basada en los 258,334,218 CBFi en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2014. La distribución será pagada el 10 de Noviembre de 2014.

Distribución a Tenedores	Monto	
	por CBFi*	Total
	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	
Reembolso de Capital	0.2323	60.0
Total	0.2323	60.0

* 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 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 30 de septiembre de 2014 fue de Ps. 19.0 millones.

Distribución a Tenedores	3T14	2T14	1T14	2013
Utilidad Neta	33.5	18.4	34.7	158.7
+ Cargos no monetarios	31.6	30.1	29.3	51.0
+ Base para la distribución	65.0	48.5	64.0	209.7
- Fluctuación Cambiaria (1)	-	-	-	11.0
- Reserva de Capex	5.0	5.0	5.0	16.2
Distribución a Tenedores	60.0	43.5	59.0	182.6
No. De CBFIs en Circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218
Distribución por CBFi	0.2323	0.1683	0.2283	0.7067
Precio del CBFi (Oferta Pública)	18.50	18.50	18.50	18.50
Dividend Yield ²⁾	5.00%	3.60%	5.00%	4.70%
Precio de cierre del trimestre	17.53	18.26	17.56	17.22
Dividend Yield ²⁾	5.30%	3.70%	5.30%	5.10%

(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 2013; 294 días)

Cálculo del Resultado Fiscal

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

- La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente 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 30 de septiembre de 2014 dicha reserva sumaba Ps. 19.0 millones contra Ps. 19.1 millones al 30 de junio de 2014. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 5.0 millones durante el 3T14.

Contratación de Deuda

El 21 de julio de 2014 se resolvió y aprobó la creación de un Comité de Créditos encargado de vigilar las normatividad de los mecanismos y controles del crédito. Este comité quedó integrado como sigue:

Rafael Gómez Eng	Presidente
Héctor Medina Aguiar	Miembro
Everardo Elizondo Almaguer	Miembro
Oscar Calvillo Amaya	Miembro
Alejandro Leal-Isla Garza	Miembro

Al 30 de septiembre de 2014 Fibra Inn tenía Ps. 277.5 millones de efectivo y dispuso el 100% del total disponible en las líneas de crédito temporales que tiene contratadas con Actinver y Banorte. A esta fecha, el total de la deuda bancaria fue de Ps. 901.1 millones con vencimiento a Diciembre y Noviembre de 2014 respectivamente, a una tasa de interés de TIIE más 2.5%.

El 9 de septiembre de 2014 Fibra Inn contrató deuda bancaria de largo plazo por Ps. 2,300 millones con la participación de Banorte (Ps. 1,200 millones), Actinver (Ps. 400 millones), Banamex (Ps. 300 millones), Banregio (Ps. 200 millones) y Scotiabank (Ps. 200 millones). Los términos y condiciones de dicho crédito se muestran como sigue:

Es un crédito en cuenta corriente denominado en pesos mexicanos con garantía fiduciaria y prendaria, en donde el obligado solidario es el Fideicomiso F/1765. Está contratado a 54 meses (cuatro años y seis meses) con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54.

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. Se tiene la intención de firmar Contratos de Derivados de cobertura a tasa fija para cubrir el saldo del crédito conforme se vaya disponiendo.



Los covenants financieros no se incluyen en este reporte de resultados, ya que al 30 de septiembre de 2014 no se ha dispuesto del crédito bancario de Ps. 2,300 millones.

Al 30 de junio de 2014, Fibra Inn había dispuesto los siguientes montos derivados de dos créditos temporales:

- El primero por un monto de Ps. 400 millones contratado con Actinver, con vencimiento en Enero de 2015, tasa de TIIE + 2.5 pp y sin comisión.
- El segundo por un monto de Ps. 500 millones contratado con Banorte, con vencimiento en Noviembre de 2014, tasa de TIIE + 2.5 pp y sin comisión.

Dichos créditos temporales se liquidarán con la contratación del crédito bancario antes mencionado.

Por tanto, Fibra Inn cuenta con créditos bancarios por Ps. 900 millones al 30 de septiembre de 2014 (incluyendo Ps. 1.1 millones de intereses devengados por pagar), los cuales se han utilizado de la siguiente manera:

- Ps. 80.0 millones para la compra del hotel México Plaza Silao (reconvertido a Wyndham Garden) y Ps. 17.5 millones para el pago de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente, que se recuperará posteriormente) y gastos de adquisición.
- 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) y gastos de adquisición. El precio de este hotel fue de Ps. 220.0 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 contratado con Actinver.
- Ps. 139.0 millones para la compra del hotel México Plaza Celaya (reconvertido a Wyndham Garden) y Ps. 33.6 millones para el pago de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente) y gastos de adquisición.
- Ps. 112.5 millones para la compra del hotel Holiday Inn Tampico Altamira, Ps. 10.5 millones para la compra de un terreno adyacente para futuros desarrollos, así como Ps. 28.0 millones para el pago de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente) y gastos de adquisición.
- Ps. 92.0 millones de pagos realizados al cierre del 3T14 por la compra del Hotel México Plaza León Centro Max (reconvertido a Wyndham Garden).
- Ps. 152.3 millones para las ampliaciones en hoteles existentes y desarrollos en proceso.

Derivado de lo anterior, Fibra Inn presenta un 16.2% de loan-to-value al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2014 fue de 2.1 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 30 de septiembre de 2014	Al 30 de Junio de 2014
Nivel de Endeudamiento		
Financiamientos	901.1	803.2
Deuda Bursátil	-	-
Activos Totales	5,563.6	5,555.5
Índice de Endeudamiento	16.2%	14.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda		
Activos Líquidos	277.5	339.1
Iva por Recuperar	121.4	166.7
Utilidad Operativa	520.4	409.3
Líneas de Crédito	2,300.0	100.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>3,219.3</i>	<i>1,015.1</i>
Amortización de Intereses	78.3	69.6
Amortizaciones de Principal	900.0	800.0
Gastos de Capital	30.2	30.2
Gastos de Desarrollo	498.4	61.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>1,507.0</i>	<i>960.8</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.1	1.1

Repartición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	44,898,691	17.4%
Público Inversionista	213,435,527	82.6%
Total en Circulación	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.

Los Ingresos de la Arrendataria por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 49.6 millones en el 3T14, los cuales fueron 14.5% mayores que en el 2T14.



Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con fideicomiso F/1765
1 de Enero a 30 de Septiembre de 2014
(cifras en millones de pesos)

	3T14		2T14		1T14	
Ingresos	134.8	311.6%	43.3	100.0%	42.0	100.0%
Costos	40.0	92.5%	25.7	59.5%	12.3	29.4%
Gastos de Nómina	30.4	70.3%	20.3	46.9%	9.7	23.2%
Gastos de Operación	15.7	36.2%	10.1	23.4%	4.6	11.1%
Utilidad de Operación	0.0	0.1% -	0.0	0.0%	0.0	0.0%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	31.0	71.6%	19.4	44.9%	9.9	23.4%
Otros gastos no Operativos	4.6	10.7% -	0.0	-0.1% -	0.0	0.0%
Utilidad antes de Impuestos	13.1	30.3%	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 solamente 22 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibrá en los periodos completos, tanto del 3T14 como el 3T13.
 - Se excluye el hotel Aloft Guadalajara, por ser un hotel de reciente construcción y por tanto no tiene historia de indicadores operativos.
 - Se excluyen dos hoteles Casa Grande, cuatro Microtel Inn & Suites by Wyndham y un Hotel Crowne Plaza ya que están en una etapa previa a su adquisición con un acuerdo vinculante.

Mismas Tiendas Trimestral (22 Hoteles)			
	3T14	3T13	Variación
Ingresos por hospedaje	203.0	191.5	6.0%
Ocupación	59.1%	61.7%	-2.6 p.p
Tarifa	1,002.2	949.2	5.6%
RevPAR	592.2	585.7	1.1%

En propiedades comparables, la Ocupación fue de 59.1%, la cual mostró un decremento de 2.6 pp con respecto al mismo trimestre del año anterior, la tarifa promedio diaria incrementó 5.6% en el mismo periodo, para llegar a Ps. 1,002.2 durante el 3T14. Por consecuencia el RevPar mismas tiendas fue de Ps. 592.2, lo que significó un incremento de 1.1% durante el 3T14 con respecto al mismo periodo del año anterior.



Análisis de Ventas Mismas Tiendas:

El decremento en ocupación de 2.6 pp refleja el efecto aritmético por tener mayor número de cuartos disponibles debido a la construcción de 51 habitaciones adicionales en el hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen, 99 habitaciones adicionales en el Holiday Inn Express Guadalajara Autonoma mismas que empezaron a operar en el 2T14 y 50 habitaciones adicionales en el hotel Camino Real Guanajuato, y 104 habitaciones en en el hotel Marriott Puebla, que empezaron a operar en este 3T14. Sin embargo, si se analiza el ingreso por hospedaje en términos mismas tiendas se observa un crecimiento de 6.0%.

- La baja en ocupación de 2.6 pp fue debido a:
 - Un aumento de 4.7% en el número de cuartos disponibles del 3T14 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.
 - Una caída en ocupación en los hoteles de Irapuato y Celaya debido a la ciclicidad de la industria automotriz en su proceso de operaciones en Julio y Agosto.
 - El hotel de Hampton Inn by Hilton Querétaro que se vio impactado por la apertura de hoteles nuevos de la competencia en esa ciudad.

- El incremento en tarifa promedio de 5.6% vs. 3T13 se debe a:
 - El cambio de marca en los siguientes hoteles: Holiday Inn Valle, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Wyndham Garden León y Wyndham Garden Silao.
 - La mejora en la gestión hotelera por mejora de estrategias comerciales en Hampton Inn by Hilton en Reynosa, Camino Real Guanajuato, Holiday Inn Monterrey Aeropuerto y Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez.

Indicadores Operativos por Marca (22 Hoteles) - Mismas Tiendas									
Marca	No. Habitaciones	3T14			3T13			RevPAR	% Var. RevPAR
		Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa		
Holiday Inn	69,184	67.9%	1,024.8	695.5	69,184	63.3%	978.4	619.1	12.3%
Holiday Inn Express	125,304	52.6%	992.1	521.4	111,504	56.9%	959.6	545.8	-4.5%
Hampton Inn by Hilton	71,116	60.5%	1,001.8	606.5	71,116	63.8%	992.0	632.8	-4.2%
Wyndham Garden	47,932	57.8%	800.7	463.0	47,932	63.3%	666.2	421.9	9.8%
Marriott	17,664	70.1%	1,253.9	879.6	17,664	74.4%	1,190.4	885.7	-0.7%
Camino Real	11,160	56.8%	1,333.4	757.2	9,660	59.3%	1,219.5	723.2	4.7%
TOTAL	342,360	59.1%	1,002.2	592.2	327,060	61.7%	949.2	585.7	1.1%



Indicadores Operativos por Segmento (22 Hoteles) - Mismas Tiendas									
Segmento	3T14				3T13				% Var. RevPAR
	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	39,376	55.2%	786.6	434.1	61,088	61.3%	655.7	401.6	8.1%
Servicio Selecto	196,420	55.4%	995.9	552.2	191,820	59.6%	973.1	579.7	-4.7%
Servicio Completo	106,564	67.3%	1,077.3	724.5	423,568	65.6%	1,014.3	665.0	8.9%
TOTAL	342,360	59.1%	1,002.2	592.2	327,060	61.7%	949.2	585.7	1.1%

Indicadores Operativos por Región (22 Hoteles) - Mismas Tiendas									
Región	3T14				3T13				% Var. RevPAR
	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Norte	16,744	74.9%	910.8	682.1	16,744	67.7%	858.7	581.0	17.4%
Noreste	116,932	62.7%	1,006.4	630.9	116,932	62.5%	957.3	598.6	5.4%
Centro y Sur	182,096	56.1%	989.3	554.9	175,904	60.1%	932.6	560.8	-1.1%
Oeste	26,588	53.9%	1,153.4	621.3	17,480	66.1%	1,139.1	753.2	-17.5%
TOTAL	342,360	59.1%	1,002.2	592.2	327,060	61.7%	949.2	585.7	1.1%

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	1	182	5%	6%
Noreste	7	1,271	32%	34%
Centro y Sur	12	2,117	53%	49%
Oeste	3	431	11%	11%
TOTAL	23	4,001	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	521	13%	13%
Servicio Selecto	11	2,135	53%	47%
Servicio Completo	8	1,345	34%	39%
TOTAL	23	4,001	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	20	3,570	89%	88%
Op. México Irapuato	-	-	0%	0%
Finn- México Plaza	1	126	3%	5%
Operadora Comercios Vallarta	-	-	0%	-
Hoteles y centros especializados	-	-	0%	-
Camino Real	1	150	4%	3%
Grupo Presidente	1	155	4%	4%
TOTAL	22	4,001	100%	100%



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 territorio nacional. 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 y Wyndham Hotel Group para establecer convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más 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 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013
(Miles de pesos)

ACTIVO		
	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	277,543	385,640
Clientes y otras cuentas por cobrar	82,933	6,814
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21,229	42,725
Impuesto al valor agregado por recuperar	121,363	142,821
Impuestos por recuperar y otros	10,191	7,740
Total del activo circulante	<u>553,259</u>	<u>585,740</u>
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	5,010,264	4,296,168
Impuestos diferidos	75	75
Total del activo no circulante	<u>5,010,339</u>	<u>4,296,243</u>
Total de activo	5,563,598	4,881,983
PASIVO		
Pasivo circulante:		
Proveedores	46,594	11,339
Acreedores diversos	5,584	4,856
Pasivo por adquisición de inmuebles	18,000	275,500
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21,256	10,000
Obligaciones bancarias	901,132	0
Anticipos de clientes	19,940	168
Impuestos por pagar	36,466	0
Total del pasivo circulante	<u>1,048,971</u>	<u>301,863</u>
Pasivo no circulante:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044	2,044
Beneficios a los empleados	246	246
Total del pasivo no circulante	<u>2,291</u>	<u>2,291</u>
Total de pasivo	1,051,262	304,154
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES		
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio emitido	4,304,597	4,457,967
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	28,745	14,870
Resultados acumulados	98,075	104,992
Resultado del ejercicio	80,920	0
Total del patrimonio de los fideicomitentes	<u>4,512,336</u>	<u>4,577,829</u>
Total de pasivo y patrimonio	5,563,598	4,881,983

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

Estado Consolidado de Resultados - No Auditado

os tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013 y el acumulado del año al 30 de septiembre de 2014 y
(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T14	3T13	2014	2013
Hospedaje	210,259	-	591,013	-
Arrendamiento de inmuebles	14,129	55,695	36,594	103,217
Otros	-	9,528	-	16,792
Total de ingresos	224,388	65,223	627,607	120,010
Costos y gastos por servicios hoteleros:				
Administración	33,732	2,693	94,433	5,207
Mantenimiento	9,915	2,525	32,007	4,544
Hospedaje	53,646	-	156,191	-
Energéticos	15,933	-	43,861	-
Regalías	13,646	-	38,849	-
Publicidad y promoción	9,705	-	29,869	-
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	136,576	5,219	395,210	9,752
Margen bruto	87,812	60,005	232,397	110,258
Otros costos y gastos:				
Prediales	313	743	3,619	1,185
Seguros	760	663	2,049	1,014
Honorarios de asesor	6,039	3,802	17,363	6,946
Gastos corporativos de administración	5,898	2,702	21,583	5,645
Otros	-11	1,989	-3,061	3,795
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de p:	4,625	4,625	13,875	10,245
Depreciación de activo fijo ¹⁾	26,943	17,415	77,080	29,324
Total de Otros costos y gastos	44,567	31,939	132,507	58,154
Utilidad de Operación	43,245	28,066	99,890	52,104
Ingresos por intereses	949	15,837	5,827	34,518
Gastos por intereses	8,844	-	18,768	-
Fluctuación cambiaria	1,878	-10,955	330	-17,033
Utilidad neta	33,471	54,857	86,619	103,655

1) El monto presentado como gasto por depreciación para los resultados acumulados al 30 de septiembre de 2013, ha sido ajustado para asignar el gasto por depreciación del año de una manera sistemática como lo requiere la IAS 16 Propiedad, planta y equipo. Este monto no había sido determinado previamente en el reporte emitido para el tercer trimestre de 2013.



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

los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013 y el acumulado del año al 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T14	3T13	2014	2013
Hospedaje	210,259	-	591,013	-
Arrendamiento de inmuebles	14,129	55,695	36,594	103,217
Otros	-	9,528	-	16,792
Total de ingresos	224,388	65,223	627,607	120,010
Costos y gastos por servicios hoteleros:				
Administración	33,732	2,693	94,433	5,207
Mantenimiento	9,915	2,525	32,007	4,544
Hospedaje	53,646	-	156,191	-
Energéticos	15,933	-	43,861	-
Regalías	13,646	-	38,849	-
Publicidad y promoción	9,705	-	29,869	-
Prediales	313	743	3,619	1,185
Seguros	760	663	2,049	1,014
Total de gastos por servicios hoteleros	137,650	6,625	400,877	11,950
NOI	86,738	58,599	226,729	108,059
Otros costos y gastos:				
Honorarios de asesor	6,039	3,802	17,363	6,946
Gastos corporativos de administración	5,898	2,702	21,583	5,645
Otros	-11	1,989	- 3,061	3,795
Total de gastos indirectos	11,926	8,493	35,885	16,387
EBITDA	74,813	50,106	190,845	91,672
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patr	4,625	4,625	13,875	10,245
Depreciación de activo fijo ¹⁾²⁾	26,943	17,415	77,080	29,324
Total de Otros costos y gastos	31,568	22,040	90,955	39,568
EBIT (Utilidad de Operación)	43,245	28,066	99,890	52,104
Ingresos por intereses	949	15,837	5,827	34,518
Gastos por intereses	8,844	-	18,768	-
Fluctuación cambiaria	1,878	-10,955	330	-17,033
Utilidad neta	33,471	54,857	86,619	103,655
FFO ³⁾	65,039	76,897	177,574	143,224

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

2) El monto presentado como gasto por depreciación para los resultados acumulados al 30 de septiembre de 2013, ha sido ajustado para asignar el gasto por depreciación del año de una manera sistemática como lo requiere la IAS 16 Propiedad, planta y equipo. Este monto no había sido determinado previamente en el reporte emitido para el tercer trimestre de 2013.

3) Flujo de Operaciones: Utilidad Neta más Cargos No Monetarios (Depreciación y Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio).



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 30 de septiembre de 2013 y del 1 de enero al 30 de septiembre de 2014
(Miles de pesos)

	Patrimonio emitido	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Aportación inicial de patrimonio	20			20
Patrimonio emitido	4,543,163			4,543,163
Resultados acumulados			-	-
Distribuciones a tenedores de certificados	-50,266		-10,217	-60,483
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		10,245		10,245
Utilidad neta			132,971	132,971
Al 30 de septiembre de 2013	4,492,918	10,245	122,753	4,625,915
Aportación inicial de patrimonio	20			20
Patrimonio emitido	4,401,332			4,401,332
Resultados acumulados			98,075	98,075
Distribuciones a tenedores de certificados	-96,755		-5,699	-102,455
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		28,745		28,745
Utilidad neta			86,619	86,619
Al 30 de septiembre de 2014	4,304,597	28,745	178,994	4,512,336



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 30 de septiembre de 2014 y del 12 de marzo al 30 de septiembre de 2013
(Miles de pesos)

	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	86,619	132,971
Depreciación contable	77,080	29,324
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	13,875	10,245
	<u>177,574</u>	<u>172,539</u>
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-56,684	-59,585
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	103,476	0
Disminución en impuestos por recuperar	21,458	-437,783
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	245,824	-324,828
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de inmuebles	-1,088,676	-1,758,039
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-1,088,676	-1,758,039
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	901,132	
Distribuciones a tenedores de certificados	-166,377	
Patrimonio emisión de certificados		2,719,124
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	734,755	2,719,124
Flujo neto de efectivo del periodo	-108,097	636,257
Efectivo al inicio del periodo	385,640	0
Efectivo al final del periodo	277,543	636,257