

Bienvenidos



# Reapertura de Emisión de Deuda FINN15

## Presentación para Inversionistas

Septiembre 2016



# Límites de Responsabilidad

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo, el “Fideicomitente” o “Asesor de Activos Prisma”), con la finalidad de proporcionar información general de dicha sociedad a la fecha de emisión del presente documento, y están sujetas a cambio sin previo aviso. Asesor de Activos Prisma no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento. La información contenida en el presente documento está sujeta a una auditoría financiera, contable, legal y de negocios.

Ni Asesor de Activos Prisma ni Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. , Grupo Financiero BBVA Bancomer (“los Intermediarios Colocadores”) asumen algún tipo de responsabilidad por el contenido y alcance de este Documento. Los clientes o público inversionista a quienes se dirija no deben tomar ninguna decisión basándose en la información aquí contenida. Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo. El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario, incluyendo sin limitar, el llevar de manera independiente auditorías legales, contables y fiscales sobre la empresa previo a la realización de cualquier inversión.

Los Intermediarios Colocadores, tienen o pueden tener relaciones de negocio, incluso de carácter comercial y de banca de inversiones, con la compañía objeto del presente documento o alguna de sus entidades relacionadas.

Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

Asesor de Activos Prisma y los Intermediarios Colocadores no se hacen responsable de errores u omisiones, o de los resultados obtenidos del uso de la presente información. Todo lo aquí establecido es, sin garantía alguna sobre la integridad, precisión, u oportunidad de la información o de los resultados obtenidos por el uso de esta información y sin garantía alguna o seguridad de cualquier tipo, expresa o implícita, incluyendo pero no limitado a garantías de Asesor de Activos Prisma o de los Intermediarios Colocadores, sus afiliadas o sus subsidiarias, oficinas o asociadas, o a que los consejeros, funcionarios o empleados de las mismas resulten responsables frente a ustedes o frente a cualquier otra persona por cualquier decisión tomada o por alguna acción ejecutada que se relacione con la información provista en el presente documento, o por los daños o costos generados aún cuando hubiera mediado aviso sobre la posibilidad de incurrir en los mismos.

Asesor de Activos Prisma y los Intermediarios Colocadores no formulan ninguna declaración, garantía ni compromiso, expreso o implícito, ni han realizado ninguna verificación independiente y no aceptan ninguna responsabilidad respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en este documento o de ninguna otra información suministrada por la empresa para la preparación del presente documento. En ningún caso Asesor de Activos Prisma y/o los Intermediarios Colocadores serán responsables por daños de cualquier tipo o naturaleza, incluyendo sin limitar daños directos, indirectos, especiales (incluyendo perjuicios) consecuenciales o incidentales derivados de o relacionados con la existencia o el uso de este documento y/o de la información contenida en el mismo.



## Agenda

Términos y Condiciones	4
La Compañía	6
Resultados Financieros	13
Estrategia de Crecimiento	20
Conclusiones	27
Contactos	29



**fibra inn.**

## Términos y Condiciones



Reapertura de Emisión de Deuda FINN15

# Términos Y Condiciones

<b>Emisor</b>	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616
<b>Tipo de Valor</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF)
<b>Monto del Programa</b>	Hasta MXN\$5,000 millones o su equivalente en UDIs o Dólares
<b>Monto de la 1a Emisión FINN15</b>	MXN\$1,875.35 millones
<b>Monto de la Reapertura</b>	Hasta MXN\$1,000 millones
<b>Calificación Crediticia</b>	HR AA+ por HR Ratings y AA-(mex) por Fitch Ratings
<b>Plazo Remanente de la Emisión</b>	[1,840] días, aproximadamente 5 años
<b>Clave de Pizarra</b>	FINN 15
<b>Tasa de Interés</b>	Variable
<b>Tasa de Referencia</b>	TIIE 28
<b>Cupones</b>	Cada 28 días
<b>Amortización</b>	Al vencimiento
<b>Garantía</b>	Quirografía
<b>Publicación de Aviso de Oferta</b>	[*] de octubre de 2016
<b>Fecha de Cierre de Libro</b>	[*] de octubre de 2016
<b>Fecha de Registro y Liquidación</b>	[*] de octubre de 2016
<b>Fecha de Vencimiento</b>	24 de septiembre de 2021
<b>Representante Común</b>	CI Banco
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Actinver   BBVA Bancomer   CASA DE BÓLSA
<b>Asesor y Agente Estructurador</b>	INVESTIA



La Compañía



Reapertura de Emisión de Deuda FINN15

# ¿Quiénes Somos?

**Fibra Inn** es un fideicomiso mexicano creado para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje temporal para servir al viajero de negocios en México con marcas internacionales.

## Misión

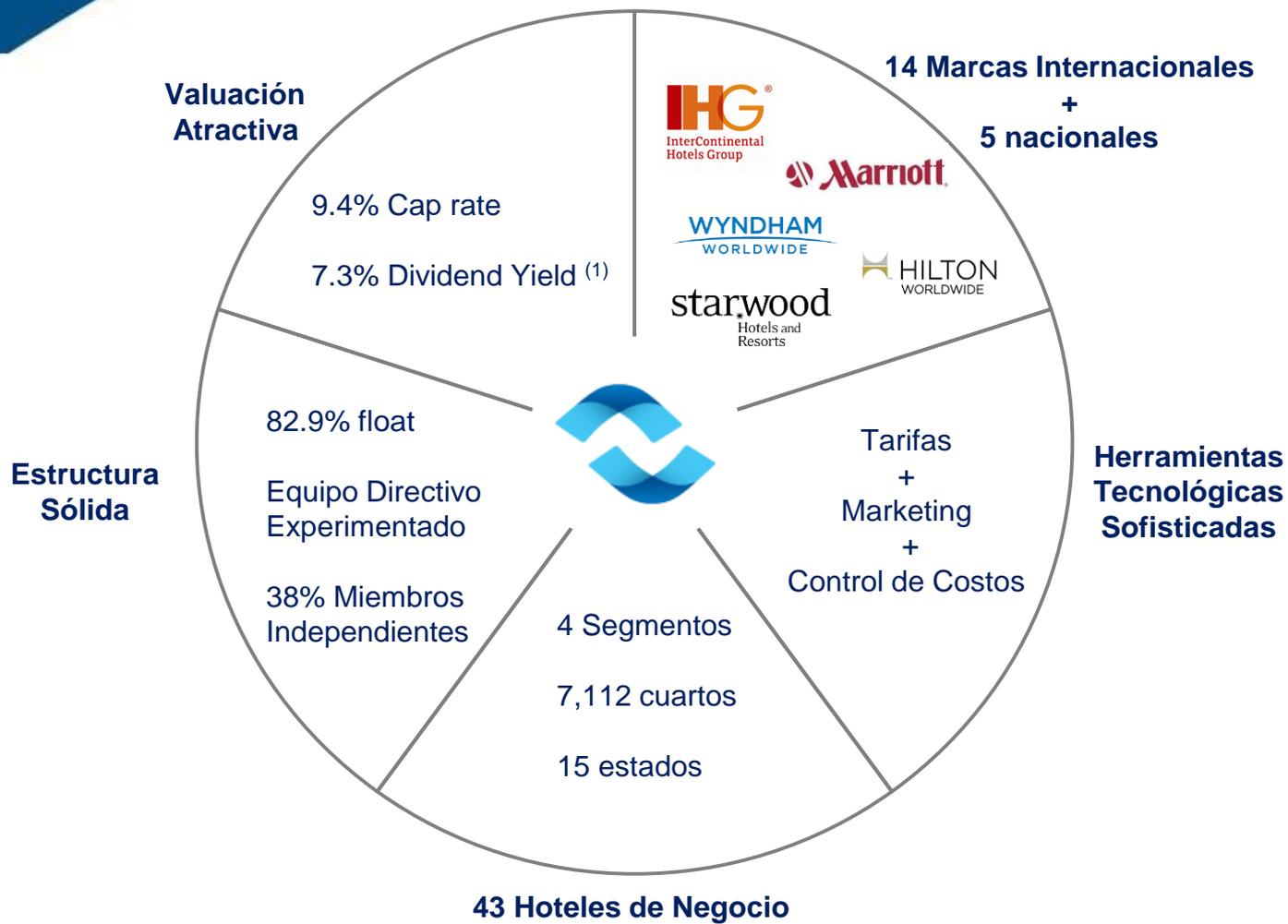
Satisfacer plenamente las necesidades de nuestros huéspedes, generando valor a nuestros inversionistas.

## Visión

Ser el propietario líder de hoteles para viajero de negocios en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.

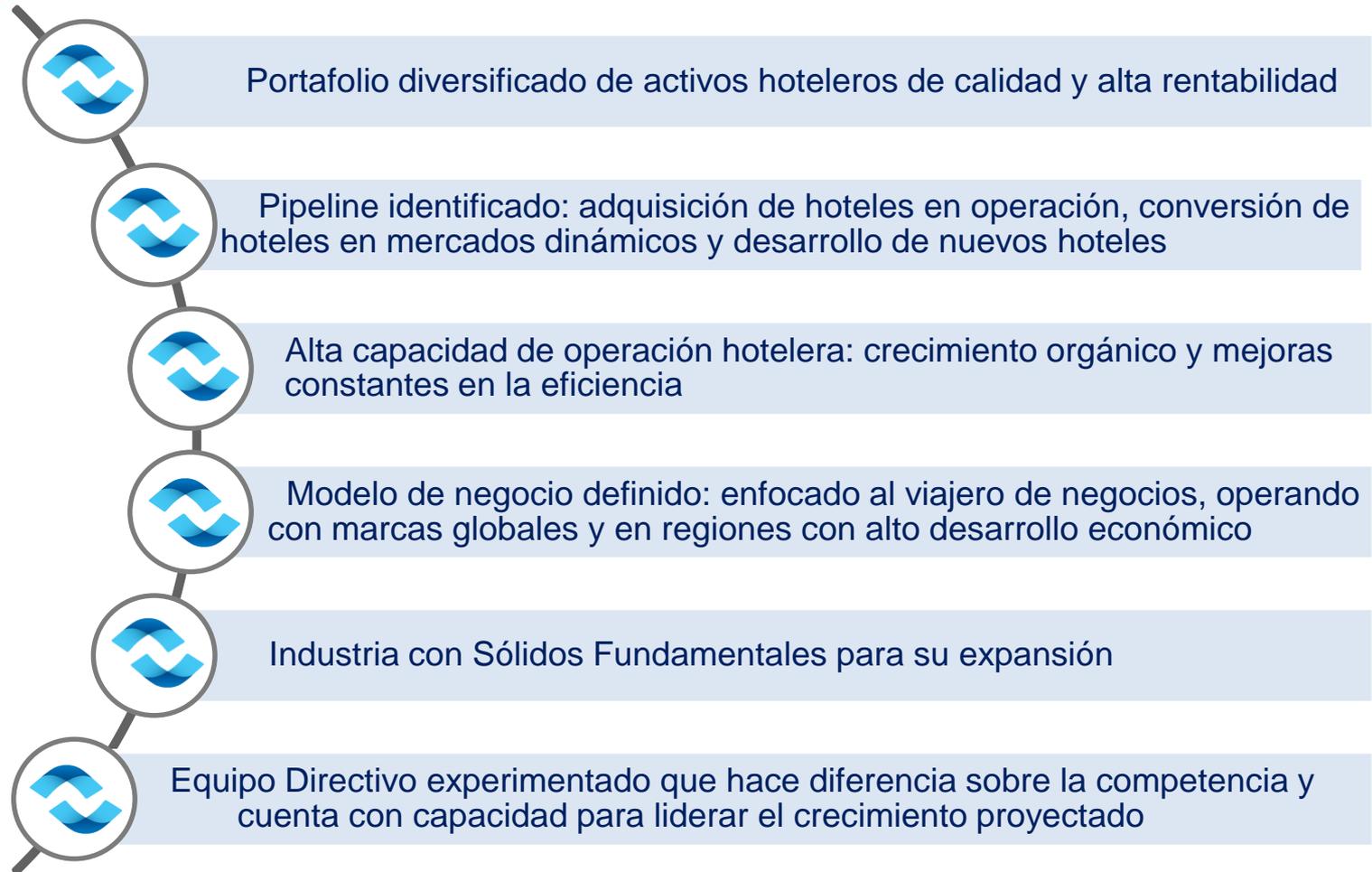


## Única Fibra Hotelera enfocada en Marcas Internacionales

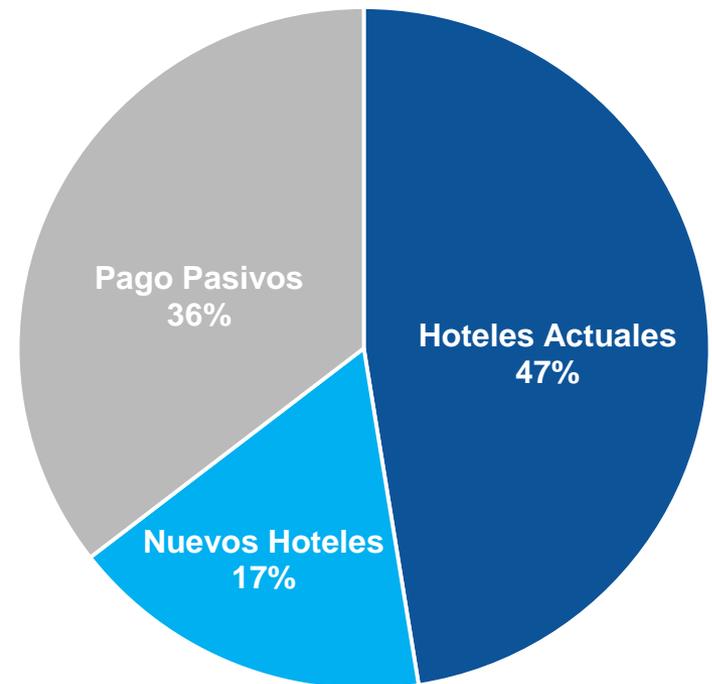


(1) Dividend Yield 2T16 al 28 de julio de 2016 calculado con un precio de cierre de Ps. 12.37 por CBFI.

# Consideraciones de Inversión



Destino de los fondos:	Monto (MXN\$ Millones)
1. Inversión en hoteles del Portafolio Actual	\$468
2. Inversión en nuevos hoteles	\$168
3. Pago de Pasivos	\$350
<b>Recursos Netos</b>	<b>\$968</b>



	1T13 (IPO)	2T16	Variación
Hoteles	8	42	+34
Cuartos	1,613	7,027	+5,414
Segmentos	1	4	+3
Mkt Cap <sup>(1)</sup> (MXN\$ Millones)	\$4,895	\$5,443	+11.2%
Margen NOI	36.0%	38.0%	+200 bps
Dividend Yield <sup>(1)</sup>	3.15%	7.3%	+415 bps
Ingresos por hospedaje <sup>(1)</sup> (MXN\$ Millones)	\$17.5	\$418	+2,180%
Tarifa <sup>(2)</sup> (MXN\$)	\$976	\$1,119	+14.7%
RevPar <sup>(2)</sup> (MXN\$)	\$606	\$717	+18.3%

(1) 2T16 cifras calculadas en base al precio de cierre del CBFÍ Ps. 12.37 del 28 de julio de 2016

(2) Tarifa y RevPar expresadas en términos de mismas tiendas, excluyendo la adición de cuartos

## 43 Hoteles

42 en operación  
1 en acuerdo vinculante

 14 Marcas Globales

 5 Marcas Domésticas

## 7,112 Cuartos

6,806 en operación  
221 en ampliación  
85 en acuerdo vinculante

 15 Estados



(1) Cifras al 31 de agosto de 2016



## Resultados Financieros



Reapertura de Emisión de Deuda FINN15

## Mismas Tiendas Trimestrales

39 Hoteles	2T16	2T15	Variación
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$398.8	\$335	19%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.1%	56.9%	7.1 pp
Ocupación	62.8%	56.9%	7.1 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,119	\$1,057.6	5.8%
RevPar (MXN\$) excluyendo la adición de cuartos	\$716.8	\$602.1	19.1%
RevPar (MXN\$)	\$702.6	\$602.1	16.7%

## Totales Trimestrales

	2T16	2T15	Variación
Número de Hoteles	41	33	
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$418	\$291.4	43.4%
Ocupación	61.6%	57.5%	4.1 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,129.90	\$1,077.9	4.8%
RevPar (MXN\$)	\$696.3	\$620	12.3%

## Mismas Tiendas Mensuales

39 hoteles	Agosto 2016	Agosto 2015	Variación
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$138.6	\$118.1	17.3%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	63.4%	57.6%	5.9 pp
Ocupación	63.1%	57.6%	5.5 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,128	\$1,059.5	6.5%
RevPar excluyendo la adición de cuartos	\$715.5	\$609.9	17.3%
RevPar (MXN\$)	\$711.7	\$609.9	16.7%

## Totales Mensuales

	Agosto 2016	Agosto 2015	Variación
Número de hoteles	42	35	
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$147.8	\$105.1	40.6%
Ocupación	61.2%	56.7%	4.5 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,146.1	\$1,084.8	5.7%
RevPar (MXN\$)	\$701.6	\$615.1	14.1%

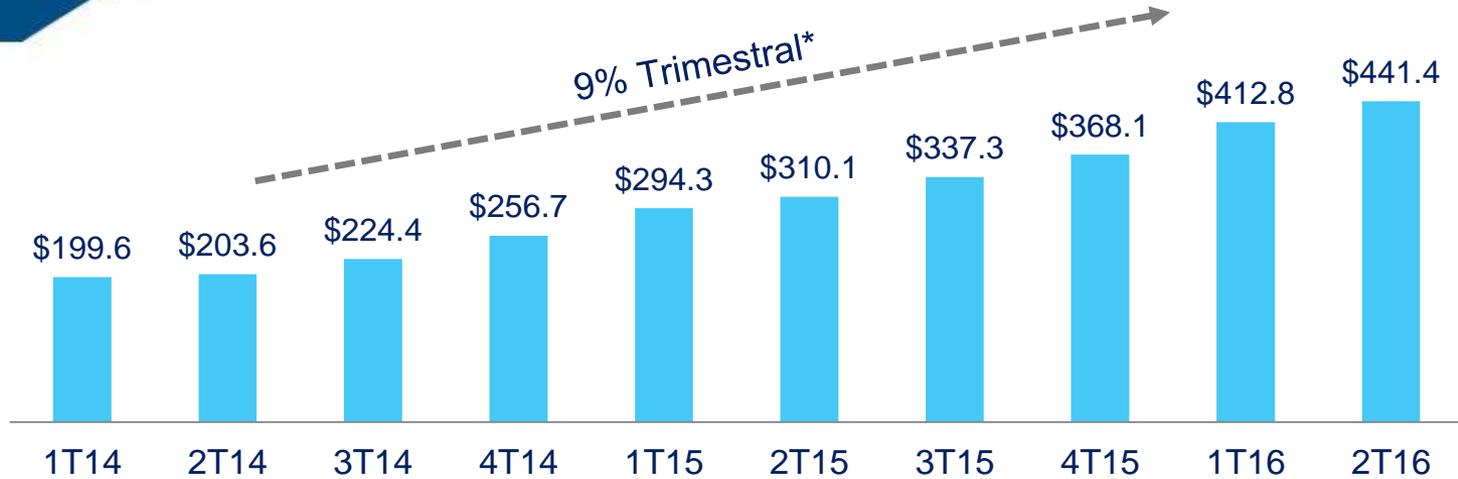
# Estado de Resultados Trimestral

Estado de Resultados (MXN\$ millones)	2T16	%	2T15	%	Var. %
Ingresos de la Fibra	\$441.4	100%	\$310.1	100%	42.3%
Gastos de Operación	\$273.8	62%	\$193.6	62.4%	41.4%
NOI	\$167.6	38%	\$116.5	37.6%	43.9%
Gastos de Adquisición	\$8.1	1.8%	\$18.4	5.9%	-55.9%
EBITDA	\$135.9	30.8%	\$77.3	24.9%	75.9%
EBITDA Ajustado*	\$144	32.6%	\$95.7	30.9%	50.5%
Utilidad Neta	\$48.8	11.1%	\$39.5	12.7%	23.5%
FFO	\$109.5	24.8%	\$101	32.6%	8.4%
Distribución a Tenedores	\$99.3		\$88.3		12.5%
Distribución por CBFi (MXN\$)	\$0.226		\$0.202		11.6%
CBFis en Circulación (millones)	440		437		

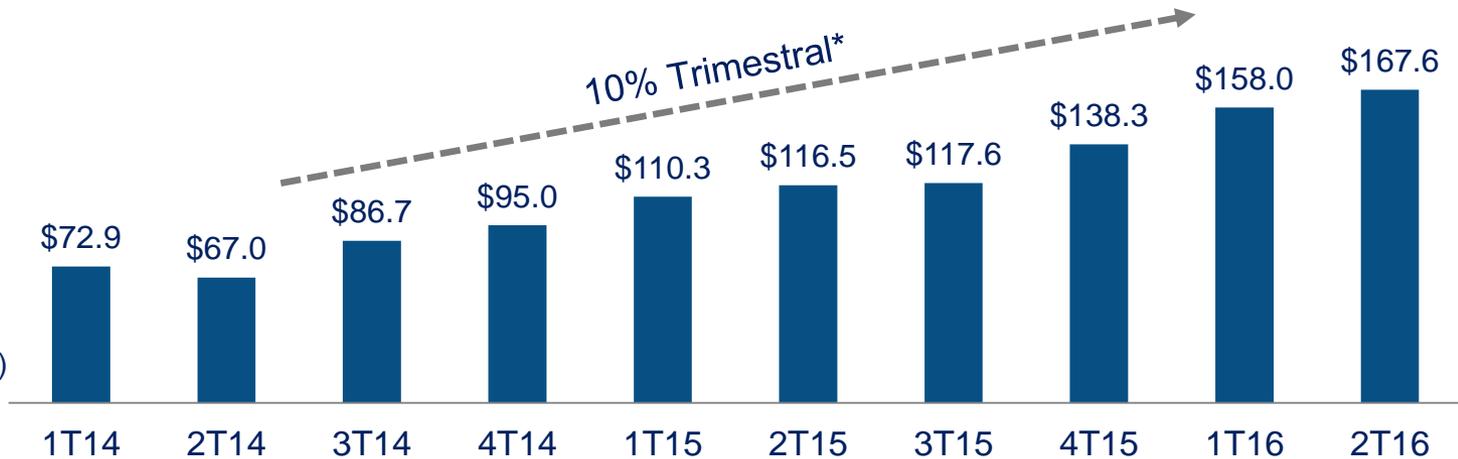
\* EBITDA Ajustado = NOI – Gastos Indirectos + Gastos de Adquisición y Organización

# Ingresos y Crecimiento Operativo

**Ingreso**  
(MXN\$ millones)



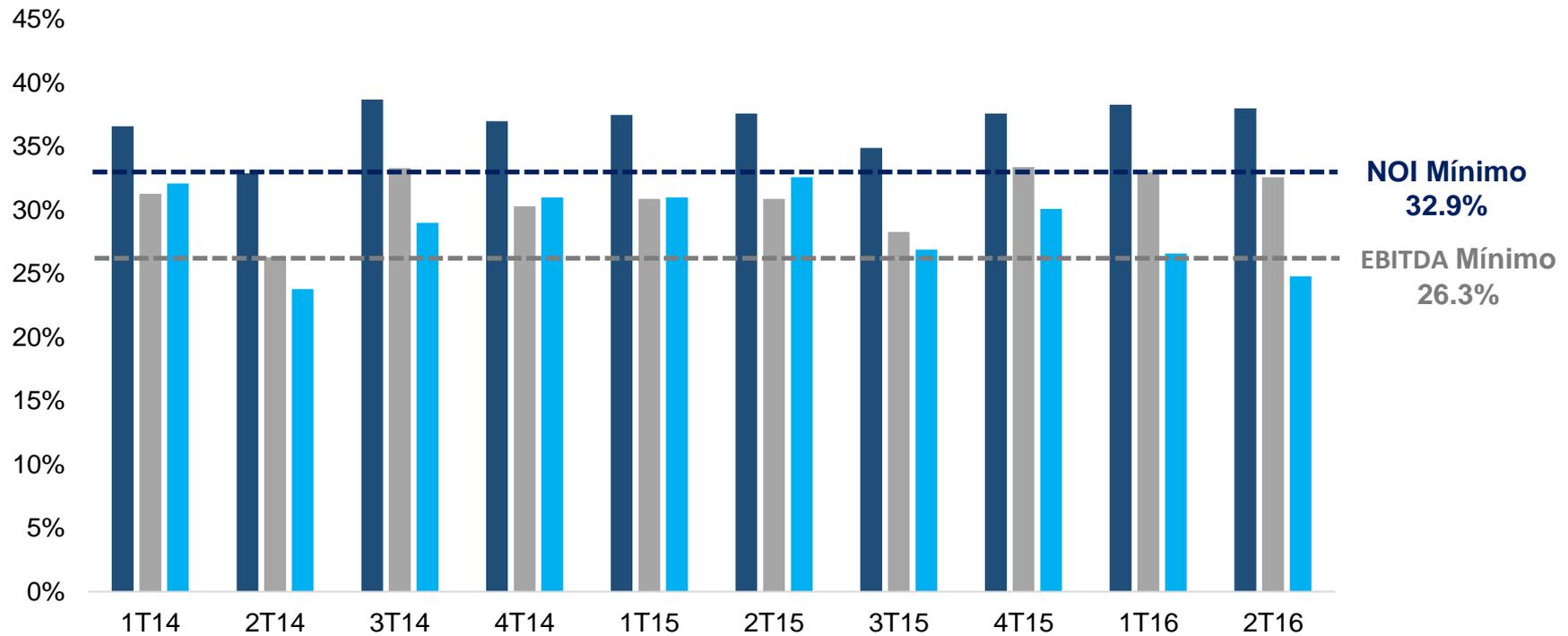
**NOI**  
(MXN\$ millones)



\*TPCT= Tasa promedio de crecimiento trimestral

Reapertura de Emisión de Deuda FINN15

■ NOI   ■ EBITDA Ajustado   ■ FFO



## Nivel de Endeudamiento (LTV)<sup>(1)\*</sup>

Límite máximo de 50% (límite estratégico 33%)

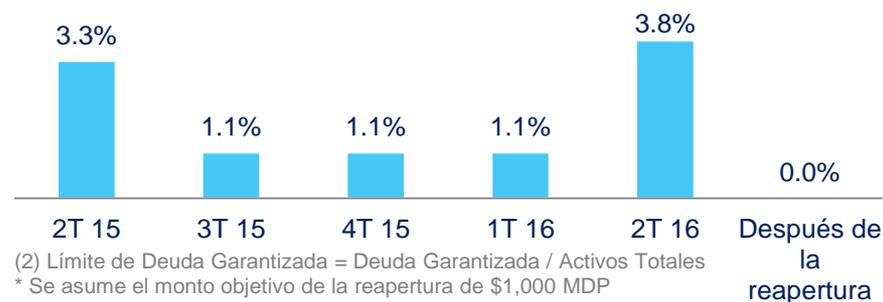


(1) LTV = Deuda Bruta / Activos totales

\* Se asume el monto objetivo de la reapertura de \$1,000 MDP.

## Límite de Deuda Garantizada<sup>(2)\*</sup>

Límite máximo de 40%



(2) Límite de Deuda Garantizada = Deuda Garantizada / Activos Totales

\* Se asume el monto objetivo de la reapertura de \$1,000 MDP

## Cobertura de Servicio de Deuda<sup>(3)\*</sup>

Límite mínimo de 1.5



(3) DSCR = EBITDA Ajustado / Servicio de la deuda

\* Se asume el monto objetivo de la reapertura de \$1,000 MDP

## Índice de Cobertura CNBV

Límite mínimo de 1.0



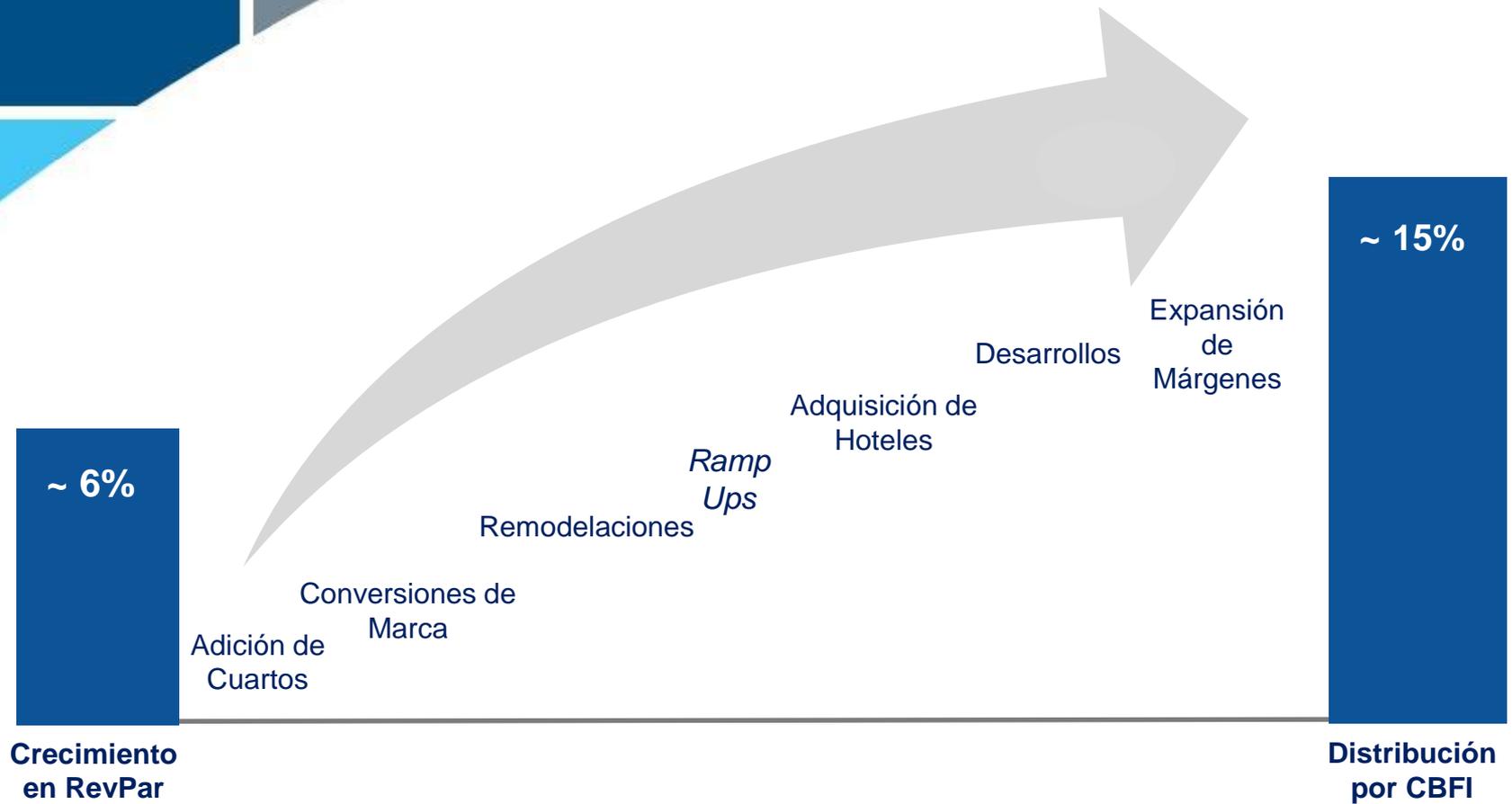
Reapertura de Emisión de Deuda FINN15



## Estrategia de Crecimiento



Reapertura de Emisión de Deuda FINN15



## Líder en la Industria Hotelera con Potencial de Crecimiento Futuro

### Experiencia demostrada

#### 43 hoteles operando marcas globales

- Crecimiento de ingresos mismas tiendas estimado: 9% - 13%

### Compromiso con el mercado

#### Maximizar la distribución a los inversionistas

- Crecimiento de la distribución por CBFII estimado ~ 15%

### Crecimiento

#### Factores clave

- Crecimiento orgánico, adquisición de hoteles y desarrollo externo de hoteles
- Sólida estructura financiera LTV 24% 2T16 (33% max.)
- Recursos disponibles en caja y por límite de endeudamiento de MXN\$2,200 millones

## 1. Inversión en el portafolio actual

	1T13 – 2T16	2T16 → 4T16
Adición de cuartos	+452	+221
Remodelaciones	6 Hoteles	13 Hoteles
Conversión de marca	6 Propiedades	5 Propiedades
<i>Ramp ups</i>	32 Hoteles	10 Hoteles
Inversión (MXN\$ millones)	\$661	\$768

## 2. Adquisiciones

Contribución inmediata de los ingresos para la distribución

Hoteles ubicados en mercados de alta demanda con sólida actividad industria

Propiedades con desempeño competitivo

Marcas líderes internacionales y nacionales

*Cap rates* objetivo: 10%

Meta de inversión para 2016: **MXN\$ 437 millones**

## 3. Desarrollos

Alianzas con inversionistas estratégicos.

Riesgo compartido.

Inversión: 0% - 20% FINN  
80% - 100% JV

Crear un inventario de propiedades con el diseño y las exigencias necesarias para maximizar el desempeño de los activos, manteniendo la opción de ser adquiridos por Fibra Inn hasta su estabilización

Fibra Inn será el líder de los proyectos, propietario de los terrenos, franquiciatario de la marca y responsable de la operación de los activos.

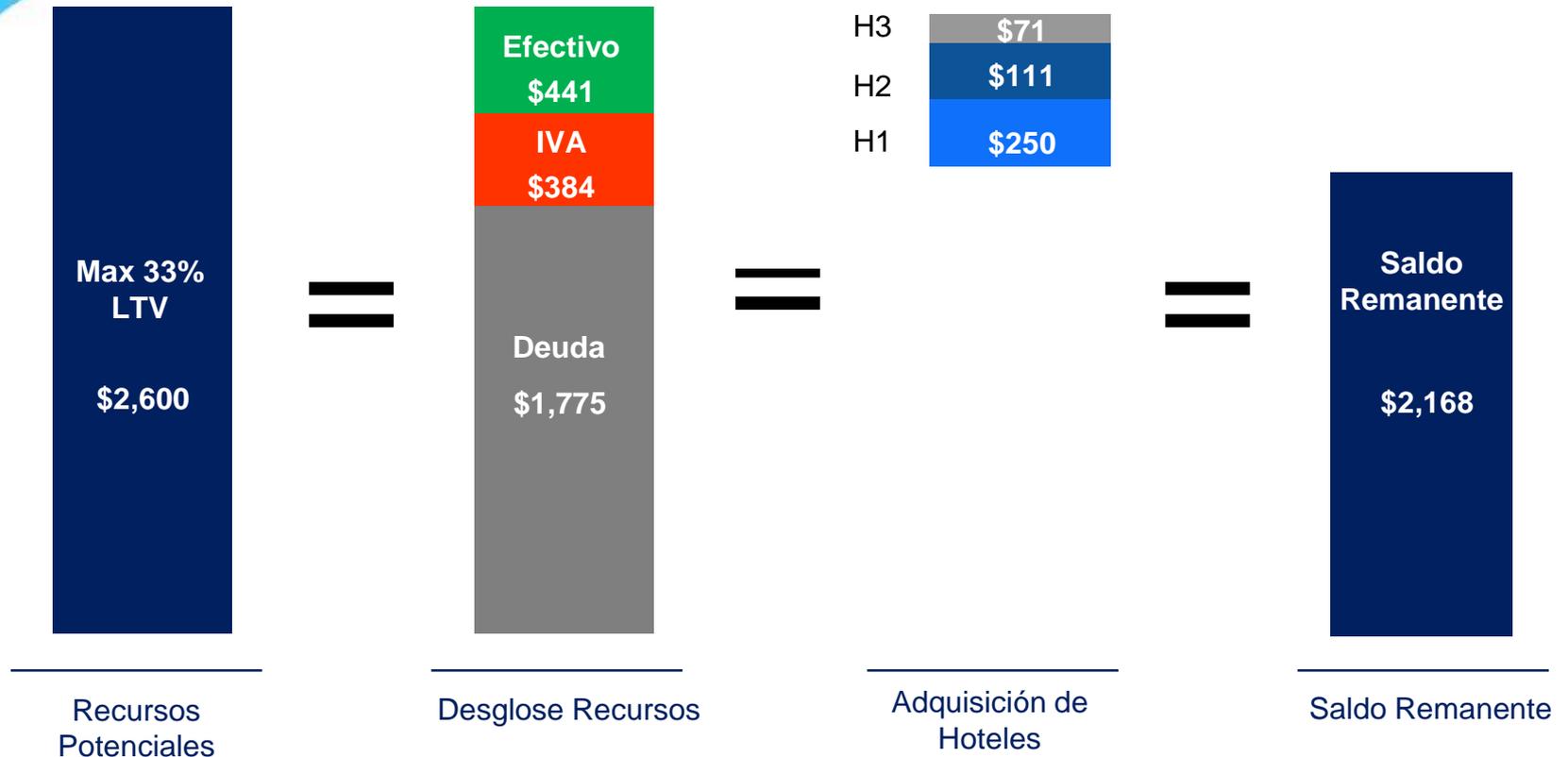
*Cap rate:* 11% - 12%

Meta de inversión para 2016\* : FINN (0%-33%) **MXN\$ 214 millones**  
JV (67%-100%) MXN\$ 350 millones

\* Incluye el Hotel JW Marriott® Monterrey

# Estrategia de Financiamiento

Cifras en MXN\$ millones



- H3- Adquisición del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez
- H2- Adquisición del Hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua
- H3- Adquisición del Hotel Best Western Valle Real



## Conclusiones



Reabrir la emisión original para aumentar el tamaño buscando mayor liquidez para los inversionistas

Utilizar los recursos en las inversiones que generen mayor rentabilidad de los activos existentes

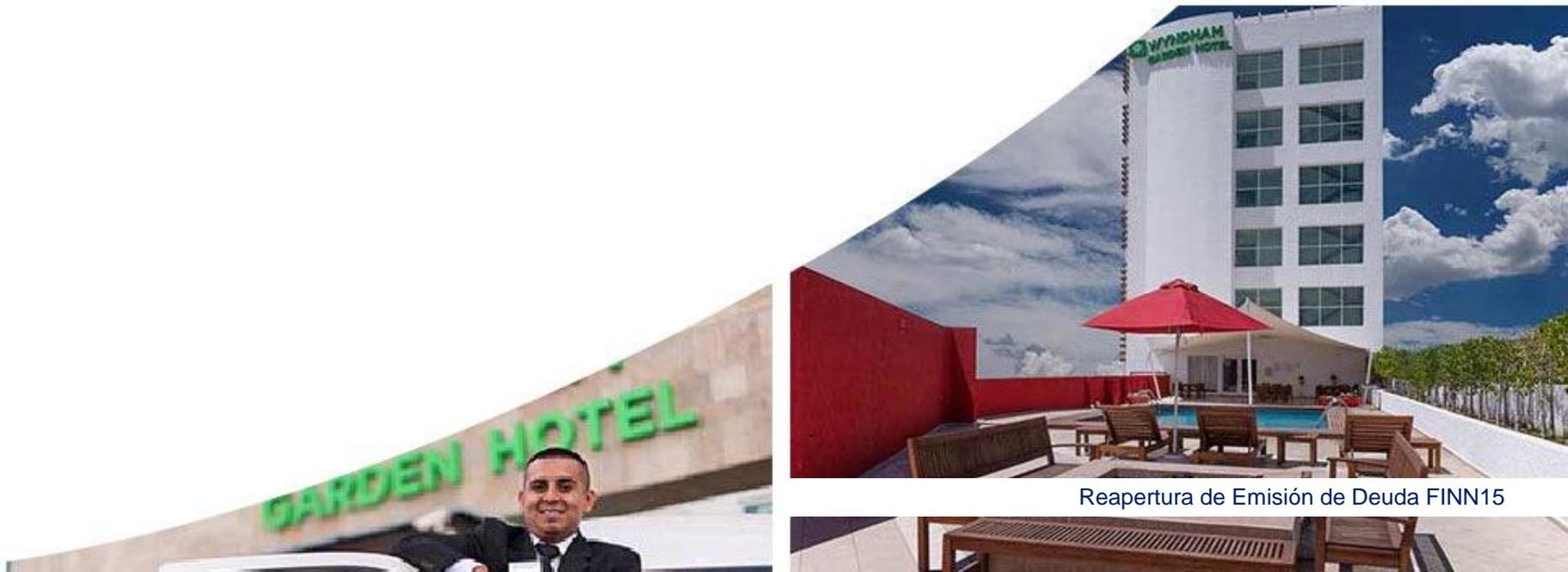
Adquirir nuevos activos únicamente si los *cap rates* estabilizados están por arriba del 10%

Consolidar el crecimiento proyectado de la distribución por CBFi

"Sembrar" la fábrica de hoteles con las especificaciones que demanda la Fibra en aquellos mercados donde no existe el producto adecuado



## Contactos





Nombre	Información de Contacto
<b>Oscar Calvillo</b> <i>Director General</i>	Tel: +52 (81) 5000.0205 <a href="mailto:ocalvillo@fibrainn.mx">ocalvillo@fibrainn.mx</a>
<b>Miguel Aliaga</b> <i>Director de Finanzas</i>	Tel: +52 (81) 5000.0293 <a href="mailto:miguel.aliaga@fibrainn.mx">miguel.aliaga@fibrainn.mx</a>
<b>Alejandro Leal-Isla</b> <i>Director de Planeación Financiera</i>	Tel: +52 (81) 5000.0210 <a href="mailto:alejandrolleal@fibrainn.mx">alejandrolleal@fibrainn.mx</a>
<b>Arturo Elizondo</b> <i>Financiamiento Alternativo</i>	Tel: +52 (81) 5000.0239 <a href="mailto:arturo.elizondo@fibrainn.mx">arturo.elizondo@fibrainn.mx</a>
<b>Lizette Chang</b> <i>Relación con Inversionistas</i>	Tel: +52 (81) 5000.0211 <a href="mailto:lchang@fibrainn.mx">lchang@fibrainn.mx</a>
<b>Pamela Ortiz</b> <i>Relación con Inversionistas</i>	Tel: +52 (81) 5000.0200 x 317 <a href="mailto:pamela.ortiz@fibrainn.mx">pamela.ortiz@fibrainn.mx</a>
<b>Laura Lozano</b> <i>Jurídico</i>	Tel: +52 (81) 5000.0208 <a href="mailto:laura.lozano@fibrainn.mx">laura.lozano@fibrainn.mx</a>
<b>Mariel Pedraza</b> <i>Jurídico</i>	Tel: +52 (81) 5000.0243 <a href="mailto:mariel.pedraza@fibrainn.mx">mariel.pedraza@fibrainn.mx</a>
<b>Adriana Soto Rodríguez</b>	Tel: +52 (81) 5000.0200 x 324 <a href="mailto:adriana.soto@fibrainn.mx">adriana.soto@fibrainn.mx</a>



Nombre	Información de Contacto
<b>Jose Antonio Gómez Aguado</b> <i>Socio Fundador</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 2095.6263 <a href="mailto:jagomez@investia.mx">jagomez@investia.mx</a>
<b>Fernando Pérez</b> <i>Director</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 <a href="mailto:fperez@investia.mx">fperez@investia.mx</a>
<b>Gustavo Fernandez</b> <i>Director</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 4820.9908 <a href="mailto:gfernandez@investia.mx">gfernandez@investia.mx</a>
<b>Andrea Freyssinier</b> <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 5412.6390 <a href="mailto:afreyssinier@investia.mx">afreyssinier@investia.mx</a>
<b>Erick O'Neill</b> <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 Mob. +52 1 (55) 8537.6584 <a href="mailto:honeill@investia.mx">honeill@investia.mx</a>
<b>Fernando Rocha</b> <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5245.1175 <a href="mailto:frocha@investia.mx">frocha@investia.mx</a>

## Actinver

Nombre	Información de Contacto
<b>Nathan Moussan</b> <i>Director</i>	Tel: +52 (55) 5268.0901 Mob. +52 1 (55) 2699.2207 <a href="mailto:nmoussan@actinver.com.mx">nmoussan@actinver.com.mx</a>
<b>Roberto Cayetano Jimenez</b> <i>Subdirector</i>	Tel: +52 (55) 5268.0972 Mob. +52 1 (55) 1353.1288 <a href="mailto:rjimenez@actinver.com.mx">rjimenez@actinver.com.mx</a>
<b>Begoña Apaolaza</b> <i>Gerente</i>	Tel: +52 (55) 5268.0994 Mob. +52 1 (55) 3225.4896 <a href="mailto:bapaolaza@actinver.com.mx">bapaolaza@actinver.com.mx</a>
<b>Leonardo Valdovinos</b> <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5268.0922 Mob. +52 1 (55) 1332.0243 <a href="mailto:cvaldovinos@actinver.com.mx">cvaldovinos@actinver.com.mx</a>
<b>Alejandro Ruiz</b> <i>Analista</i>	Tel: +52 (55) 5268.0978 Mob. +52 1 (55) 6009.3889 <a href="mailto:rruiz@actinver.com.mx">rruiz@actinver.com.mx</a>



CASA DE BOLSA

Nombre	Información de Contacto
<b>Gonzalo Mañón</b> <i>Head of DCM México</i>	Tel: +52 (55) 5201 2070 Mob. +52 1 (55) 3852 7941 <a href="mailto:g.manon@bbva.com">g.manon@bbva.com</a>
<b>Ignacio Medina Mora</b> <i>Vice President</i>	Tel: +52 (55) 5201 2395 Mob. +52 1 (55) 23480681 <a href="mailto:ignacio.medinamora@bbva.com">ignacio.medinamora@bbva.com</a>
<b>Daniel González</b> <i>Associate</i>	Tel: +52 (55) 5201 2905 Mob. +52 1 (55) 1877 0969 <a href="mailto:daniel.gonzalez.hernandez@bbva.com">daniel.gonzalez.hernandez@bbva.com</a>
<b>Roberto Arias</b> <i>Analyst</i>	Tel: +52 (55) 5201 2755 Mob. +52 1 (55) 2299 1597 <a href="mailto:robertocarlos.arias@bbva.com">robertocarlos.arias@bbva.com</a>

