

Presentación Corporativa



Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores

25 de Abril de 2014



fibra inn®

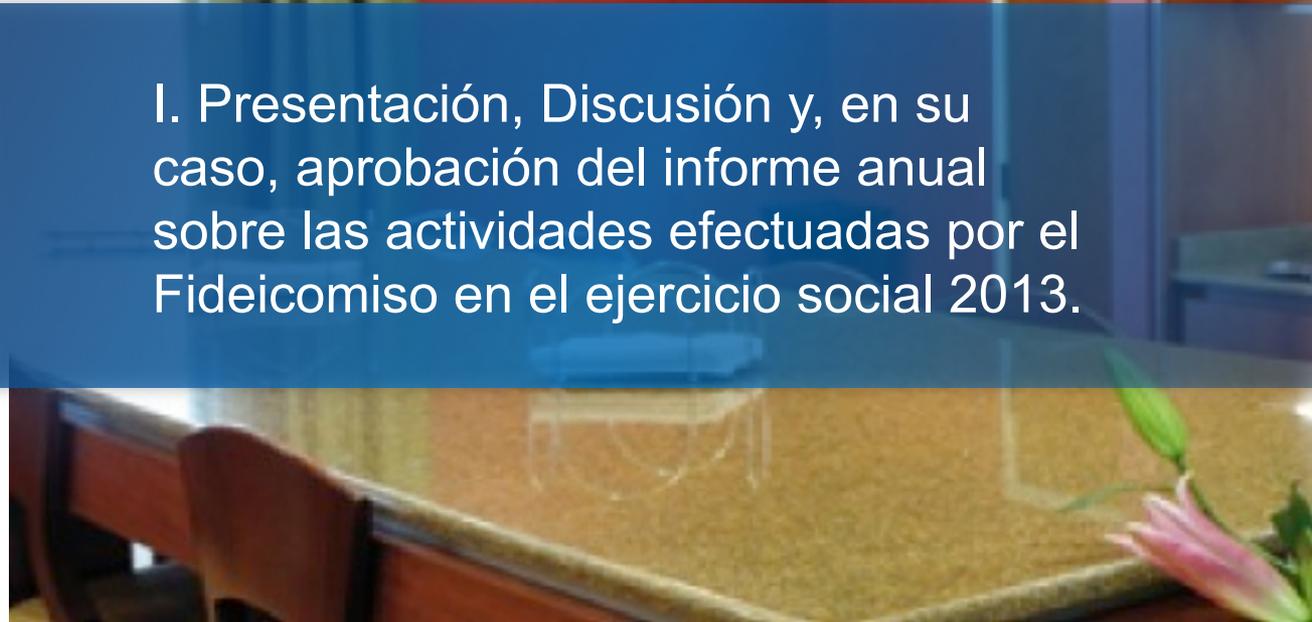


Orden del Dia

- I Informe Anual Fideicomiso F/1616
- II Informe Anual de los Comités
- III Informe Anual del Auditor Externo
- IV Reporte de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales
- V Aprobación de los Estados Financieros
- VI Miembros del Comité Técnico
- VII Miembros Suplentes del Comité Técnico
- VIII Emolumentos a los Miembros Independientes
- IX Miembros del Comité de Nominaciones
- X Delegados Especiales para llevar a cabo los Acuerdos
- XI Aprobación del Acta de Asamblea

Orden del Día
Punto I

I. Presentación, Discusión y, en su caso, aprobación del informe anual sobre las actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio social 2013.



Misión

Construir, adquirir, desarrollar y rentar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que al operar, a través del Gestor Hotelero, ofrezcan servicios de hotelería de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance del modelo de negocio. Todo ello, buscando crecientes ingresos por arrendamiento y por ende, en una creciente rentabilidad para las propiedades.

Visión

convertirnos en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

Objetivos

Incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.

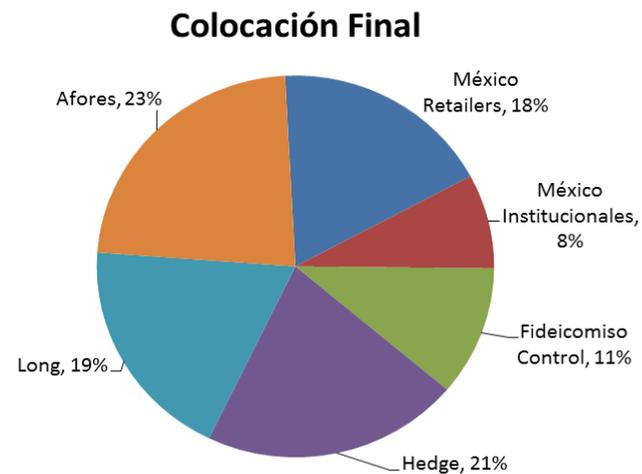
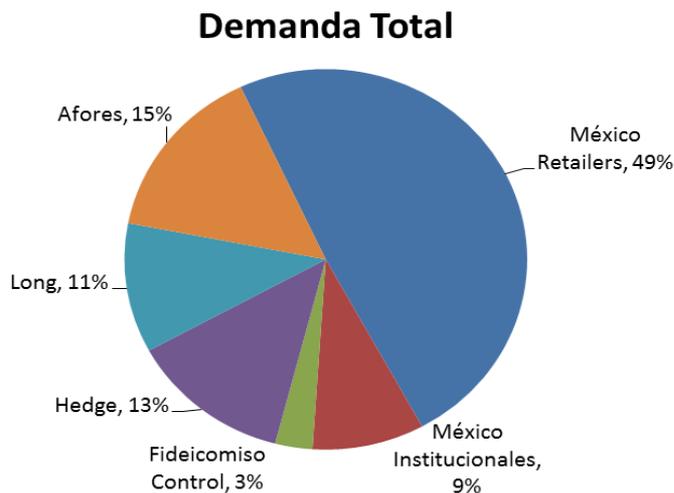


a.Oferta Pública Inicial

FINN13

13 de Marzo de 2013

Precio	Ps.\$ 18.50
Monto oferta	Ps.\$4,460 millones
Estructura	Primaria 63.3% Secundaria 36.7%
Mercado	Nacional 60.2% Internacional 39.8%
Hot Deal Option	20% de la oferta primaria
Sobreasignación	15% de la oferta primaria (Abril 12, 2013)
Lock up	Fundadores: 5 años / Fideicomiso de Control: 2 años
Float final	82.4%



b. Portafolio de Aportación

Portafolio de Aportación

<u>Fecha</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión</u> <i>(Ps. M.)</i>	<u>Cuartos</u>
IPO	Hampton Inn	Monterrey	Servicio Selecto	222	223
IPO	Hampton Inn	Saltillo	Servicio Selecto	289	227
IPO	Hampton Inn	Reynosa	Servicio Selecto	42	145
IPO	Hampton Inn	Querétaro	Servicio Selecto	215	178
IPO	Holiday Inn Express	Saltillo	Servicio Selecto	260	180
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Servicio Selecto	182	182
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Servicio Selecto	336	280
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey	Servicio Selecto	228	198

a. Adquisición de Propiedades en 2013

Portafolio de Adquisición

<u>Fecha</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión (Ps. M)</u>	<u>Cuartos</u>
20 May	Holiday Inn Express	Guadalajara UAG	Servicio Selecto	165 ⁽¹⁾	100 + 99
24 May	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Servicio Selecto	136	145 + 51
30 May	Holiday Inn Express	Toluca	Servicio Selecto	76	127
03 Jun	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro	Servicio Completo	140	90
03 Jun	Wyndham ⁽²⁾	Monterrey Valle	Servicio Completo	204	198
24 Jul	Holiday Inn	Puebla	Servicio Completo	194	150

Adquisiciones Post-IPO

<u>Fecha</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión (Ps. M)</u>	<u>Cuartos</u>	<u>Cap Rate</u>
21 Ago	Camino Real	Guanajuato	Servicio Completo	230	105 + 50	9.2%
29 Ago	México Plaza ⁽¹⁾	Irapuato	Servicio Limitado	93	102	10.1%
30 Ago	Marriott	Puebla	Servicio Completo	370	192 + 100	10.1%
19 Dic	Holiday Inn	México DF	Servicio Completo	381	214	9.5%

a. Eventos Posteriores en 2014

Adquisiciones y Desarrollos

Adquisiciones

<u>Fecha</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión</u> <i>(Ps. M.)</i>	<u>Cuartos</u>	<u>Cap Rate</u>
17 Ene	México Plaza ⁽¹⁾	Celaya	Servicio Limitado	139	150	10.0%
17 Ene	México Plaza ⁽¹⁾	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

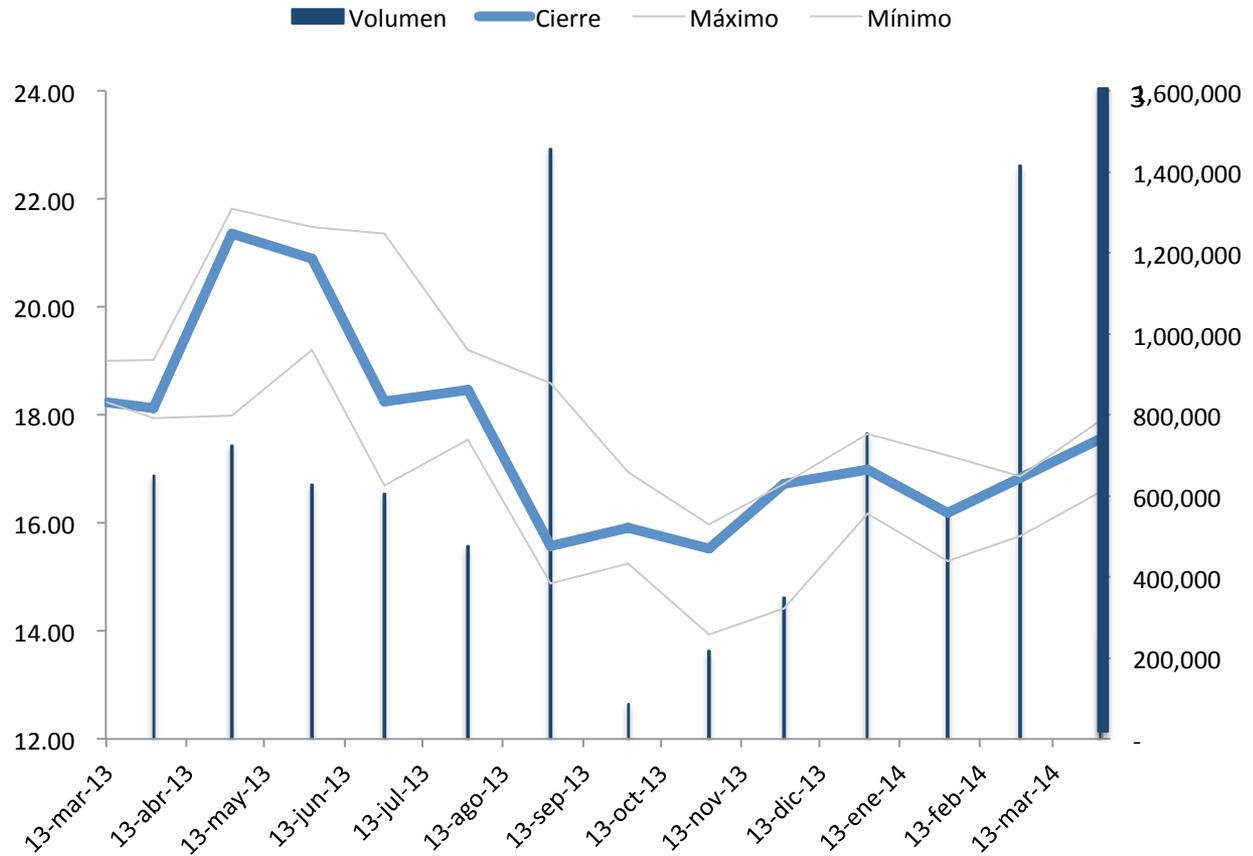
<u>Fecha</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión</u> <i>(Ps. M.)</i>	<u>Cuartos</u>	<u>Cap Rate</u>
9 Ene	Fairfield Inn & Suites	Coatzacoalcos	Servicio Limitado	163	150	10.0%
14 Ene	Courtyard by Marriott	Saltillo	Servicio Selecto	187	126	10.1%
3 Abr	Fairfield Inn & Suites	Cd. Del Carmen	Servicio Limitado	179	142	10.0%

Al 25 de Abril de 2014

A la fecha, Fibra Inn tiene una cartera de **22 hoteles en operación mas tres en desarrollo**; cuenta con 4,501 habitaciones en operación, de las cuales 898 están en construcción.

FINN13

Del 13 de marzo de 2013 al 31 de marzo de 2014



Período	\$/CBFI
1T13	0.0278
2T13	0.2063
3T13	0.2338
4T13	0.2388
Total 2013	0.7067

Dividendo total	0.7067 Ps. / CBFI
Días efectivos	294 días
Dividendo anualizado	0.8774

Precio de cierre de 2013	\$17.22
--------------------------	----------------

Dividend Yield 2013 Anualizado	$\frac{\$0.8774}{\$17.22}$	5.1%
--------------------------------	----------------------------	-------------

Servicio Selecto y Limitado



Servicio Completo



Principales Cambios

- Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez paga los gastos relativos al hospedaje.
- Por los otros servicios que no derivan de hospedaje, Fibra Inn renta los inmuebles a un operador: Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI de CV.
 - En el caso de los hoteles de servicio selecto y servicio limitado, esta Operadora será quien factura por la renta de los inmuebles de estas actividades, quien a su vez paga los gastos distintos al hospedaje.
 - En el caso de los hoteles de servicio completo son ingresados y facturados por un nuevo Fideicomiso F/1765.
- Se creó la empresa Servicios Integrales Fibra Inn, SAPI de CV, quien da servicio de nómina por el personal que trabaja en los hoteles, con excepción de los gerentes generales y de mantenimiento; esto para que Fibra Inn no sea considerada como PFIC.

Actividades del Comité Técnico durante el 2013.

- Se realizaron 9 Sesiones, celebradas en los meses de Abril, Junio, Julio, Agosto (2), Octubre, Noviembre y Diciembre de 2013, así como en Febrero de 2014.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2013, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2013, por un importe total de \$182.6 millones de pesos, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2013 para el Fideicomiso y su Subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Dictaminados del Ejercicio 2013, con el correspondiente informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Se aprobó la adquisición de los Hoteles Marriott Puebla, Camino Real Guanajuato, Holiday Inn México Coyoacán y Aloft Guadalajara, con un valor total de inversión de \$1,320.5 millones de pesos, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se definió y aprobó la modificación de la estructura de ingresos del Fideicomiso, así como los términos de los contratos con Partes Relacionadas, previa opinión del Comité de Prácticas.
- Se aprobó la contratación de créditos a mediano plazo con Bancos hasta por \$2,300 millones de pesos, así como créditos temporales hasta por \$900 millones de pesos.
- Se aprobó la contratación de UBS como formador de mercado.
- Se definió la metodología para la determinación del Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC, por sus siglas en inglés) para la valuación de adquisiciones y desarrollos, previa opinión del Comité de Prácticas.

Factores de Riesgo

Ingresos por arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Dependen del nivel de ocupación, de la maximización de tarifa, de la puesta en marcha de las ampliaciones, de la adquisición y desarrollo de nuevos hoteles y del reposicionamiento, renovación y reconversión de hoteles.
Condiciones de mercado	<ul style="list-style-type: none"> • Dependen de la actividad económica, la industria inmobiliaria y la industria hotelera.
Entorno Competitivo	<ul style="list-style-type: none"> • Para adquirir inmuebles y • Para la operación de los hoteles
Operación de los Hoteles	<ul style="list-style-type: none"> • Se pueden ver afectados por los gastos de administración, mantenimiento, predial, seguros y otros. • Se pagan honorarios al Asesor, al Gestor Hotelero y gastos de admnistración corporativa • Gastos relacionados con la operación

Orden del Día
Punto II

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y el Comité de Nominaciones del Fideicomiso en el ejercicio social 2013.

Orden del Día
Punto III



III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual en relación con los informes del auditor externo del Fideicomiso respecto del ejercicio social 2013, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.

Orden del Día
Punto IV

bienvenido a hampton | welcome

IV. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2013.

Orden del Día
Punto V

V. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2013 y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

Orden del Día
Punto VI

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.

Orden del Día
Punto VII

VII. Propuesta, discusión y, en su caso, nombramiento y ratificación de miembros suplentes del Comité Técnico

Orden del Día
Punto VIII

VIII. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de la modificación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico

Orden del Día
Punto IX



IX. Propuesta, discusión y en su caso, renuncia, nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité de Nominaciones del Fideicomiso

Orden del Día
Punto X

X. Designación de Delegados Especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea.

Orden del Día
Punto XI

XI. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de Asamblea.

Aviso Legal

Nota sobre declaraciones futuras

Este documento 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

Presentación Corporativa



Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores

25 de Abril de 2014