

Fibra Inn Anuncia Resultados Consolidados del Primer Trimestre de 2013

Monterrey, México, 25 de abril de 2013 – 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 del primer trimestre (“1T13”) terminado el 31 de marzo de 2013. Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Fibra Inn realizó su Oferta Pública Inicial de valores en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) el 13 de marzo de 2013. Las propiedades se consideran como aportadas a la Fibra a partir del 11 de marzo de 2013, por lo que toda la información financiera contenida en este reporte de cierre del primer trimestre de 2013 es referente únicamente al periodo de operaciones comprendido entre el 12 y el 31 de marzo de 2013; y en el cual Fibra Inn contaba con 8 hoteles de los 14 hoteles que se consideran como el Portafolio Inicial.

Cifras Relevantes del 12 al 31 de marzo de 2013 (excepto el primer punto):

- La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 975.58, la **tasa de ocupación** fue de 62.13% y el **ingreso por habitación disponible** fue de Ps. 606.13 en el primer trimestre de 2013.
- La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 982.57, la **tasa de ocupación** fue de 57.42% y el **ingreso por habitación disponible** fue de Ps. 564.20 por los 20 días transcurridos entre el 12 y 31 de marzo de 2013.
- Los **Ingresos Totales** fueron de Ps. 7.5 millones.
- Los **Ingresos por Arrendamiento de sus Propiedades** fueron de Ps. 6.6 millones.
- El **Ingreso Operativo Neto (“NOI”)** fue de Ps. 6.7 millones, equivalente a un margen de 36.04% sobre ingresos hoteleros.
- Fibra Inn acordó pagar una **Distribución a sus Tenedores** de Ps. 7.2 millones el 15 de mayo de 2013, equivalente a Ps. 0.0278 por CBFi.
- El **Valor en Libros** del Portafolio de ocho propiedades al 31 de Marzo de 2013 fue de Ps. 1,834 millones.

Comentario del Director General

El Ing. Víctor Zorrilla, comentó: “El primer trimestre de 2013 fue esencial para Fibra Inn pues nos constituimos como Fibra y empezamos a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. Agradecemos a nuestros inversionistas que hayan depositado su confianza y este gran paso nos permitirá consolidarnos como uno de los competidores clave en el sector hotelero en México para poder acelerar los planes de crecimiento y llegar a 30 hoteles a finales del 2014. Gracias al éxito de nuestra colocación, levantamos Ps. 4,460 millones con lo que empezaremos la adquisición de los primeros hoteles una vez que la Comisión Federal de Competencia nos autorice el trámite. Nuestra primera distribución de dividendos fue aprobada por Ps. 7.2 millones, ó Ps. 0.0278 por CBFi. Empezamos el año 2013 con un buen desempeño en cuanto a los indicadores de operación y esperamos mantener el impulso durante el resto de 2013.”



Para mayor información visite <http://fibrainn.mx/inversionistas.php> ó contacte:

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



Portafolio de Propiedades

Al 31 de marzo de 2013, Fibra Inn tenía en su patrimonio 8 propiedades en operación, las cuales integran su Portafolio de Contribución.

Portafolio de Adquisición

Previo a la colocación de oferta pública, Fibra Inn celebró opciones de compra para adquirir cinco propiedades, las cuales son obligatorias para los vendedores pero no para Fibra Inn. Además celebró un contrato definitivo de compraventa para adquirir una sexta propiedad correspondiente al Holiday Inn Express Toluca. Dichos contratos fueron cedidos como parte de nuestras Transacciones de Formación simultáneamente a la Oferta. Al 25 de Abril de 2013, la Compañía está en espera de la aprobación por parte de la Comisión Federal de Competencia para que otorgue la autorización para la compra de dichos hoteles del Portafolio de Adquisición.

Esperamos concretar la adquisición de las seis propiedades que integran el portafolio de adquisición durante el segundo trimestre de 2013.

Resultados al Primer Trimestre de 2013

Debido a la reciente creación de Fibra Inn, la Compañía empezó sus operaciones a partir del 12 de marzo de 2013 con ocho hoteles en operación, de los 14 hoteles que se contemplan como su Portafolio Inicial.

	<i>Indicadores Operativos (8 hoteles)</i>		
	<i>Ocupación</i>	<i>Tarifa Promedio</i>	<i>RevPar</i>
12-31 Marzo 2013 ⁽¹⁾	57.42%	Ps. 982.57	Ps. 564.20
Primer Trimestre 2013 ⁽²⁾	62.13%	Ps. 975.58	Ps. 606.14
Primer Trimestre 2012 ⁽²⁾	55.58%	Ps. 978.58	Ps. 543.94
Primer Trimestre 2011 ⁽²⁾	53.39%	Ps. 940.00	Ps. 501.90

⁽¹⁾ La baja en ocupación de estos 20 días refleja el periodo de dos semanas de vacaciones correspondientes a la Semana Santa

⁽²⁾ Contempla el trimestre completo del 1 de enero al 31 de marzo 2013 para efectos informativos.

Ingresos totales

Durante el primer trimestre de 2013, Fibra Inn solamente operó 20 días, del 12 de marzo de 2013 al 31 de marzo de 2013. En este periodo, los ingresos totales de Fibra Inn fueron de Ps.7.5 millones, de los cuales:

- Ps. 6.6 millones son ingresos provenientes del arrendamiento de las ocho propiedades que tenía al cierre del primer trimestre de 2013
- Ps. 0.9 millones que corresponden al ingreso de la compañía Administradora (“Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.” o “la Administradora”), la cual es una sociedad civil y subsidiaria de Fibra Inn. Estos ingresos corresponden a servicios inmobiliarios prestados a los hoteles.



Resultados Operativos

Los gastos de operación fueron de Ps. 0.8 millones para el periodo comprendido entre el 12 y el 31 de marzo de 2013, de los cuales:

- El 100% de los gastos de operación corresponden a los servicios de la compañía subsidiaria, o la Administradora, por los gastos de nómina de los gerentes generales y el personal de mantenimiento de los hoteles.
- Durante este periodo no se registraron gastos por concepto de predial ni seguros de daños a las propiedades, ya que Desarrollos del Valle, S.A. de C.V., la compañía predecesora, realizó dichos pagos. El predial está pagado hasta el segundo bimestre de 2013 y el seguro de daños a las propiedades está pagado hasta el primer semestre de 2013.

El ingreso neto operativo (NOI) durante los 20 días de operación durante el primer trimestre de 2013 alcanzó los Ps. 6.7 millones.

Los gastos de administración incluyen: (a) el honorario del asesor de la Fibra por Ps. 0.5 millones, que representó la parte proporcional de 20 días de operación; (b) la nómina y gastos relativos a la administración de la Fibra por Ps. 0.5 millones, y (c) otros gastos por Ps. 0.1 millones por servicios administrativos.

La Utilidad de Operación fue de Ps. 5.6 millones para el periodo comprendido entre el 12 y el 31 de marzo de 2013.

Durante el periodo no se registró depreciación para fines contables, ya que la Compañía –conforme a las políticas contables de IFRS- ha optado por aplicar el modelo de valor razonable en el que las propiedades de inversión se revalúan periódicamente y los cambios en su valor se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se presentan.

Ingresos y Gastos Financieros

Fibra Inn concluyó el primer trimestre de 2013 sin deuda y con efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 1,963.8 millones, los cuales generaron intereses por Ps. 2.5 millones durante el periodo del 12 al 31 de marzo de 2013.

El Resultado Integral de Financiamiento fue Ps. 2.5 millones para el primer trimestre de 2013.

Resultado Neto

El resultado neto, alcanzado por los 20 días de operación del Fideicomiso entre el 12 de marzo y el 31 de marzo de 2013, fue de Ps. 7.1 millones o Ps. 0.0278 por CBFi, calculado en base a 258,887,824 CBFis en circulación al 31 de marzo de 2013.



Balance General

El saldo de efectivo y equivalentes al 31 de marzo de 2013 fue de Ps. 1,963.8 millones, de los cuales Ps. 984.1 millones están comprometidos para la adquisición de seis hoteles del Portafolio de Adquisición.

Con los recursos provenientes de la parte primaria de la oferta, se realizó el pago del impuesto al valor agregado de las adquisiciones y de otros gastos por Ps. 282 millones, el cual se espera recuperar en el futuro. Al 31 de marzo de 2013, Fibrá Inn se presenta sin deuda bancaria y la totalidad de sus pasivos por Ps. 30 millones es de corto plazo.

Eventos Relevantes

13 de marzo de 2013 - Constitución y Colocación en la Bolsa Mexicana de Valores - Fibrá Inn realizó la oferta pública inicial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ó CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores el 13 de marzo de 2013 bajo el símbolo FINN13 y pueden negociarse bajo la Regla 144A de los Estados Unidos y bajo la Regulación S. El precio de colocación fue de Ps. 18.50.

Fibrá Inn se constituyó bajo el Fideicomiso F/1616 el 23 de octubre de 2012 con Deutsche Bank México, S.A. en su carácter de fiduciario y se designó a The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, como representante común de sus tenedores.

12 de abril de 2013 - Sobreasignación y Float Final - Fibrá Inn ejerció en su totalidad la opción de sobreasignación por 26,789,533 CBFIs. Como resultado, el número de CBFIs en circulación es de 258,887,824 títulos. Fibrá Inn recibió por concepto de la opción de sobreasignación. Ps. 474.9 millones netos después de gastos, comisiones e IVA.

Derivado de lo anterior, el Fideicomiso de control tiene el 17.6% de la tenencia de sus CBFIs y el 82.4% está en manos de inversionistas como *Free Float*.

Concepto	CBFI	%
Fideicomiso de Control	45,452,297	17.6%
Público Inversionista	213,435,527	82.4%
Total	258,887,824	100.0%

22 de abril de 2013 - Distribución a los Tenedores

El 22 de abril de 2013 el Comité Técnico de Fibrá Inn aprobó la distribución del primer trimestre de 2013 por un total de Ps. 7.2 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps.0.0278 por CBFI basada en los 258,887,824 CBFI en circulación, por concepto de resultado fiscal y retorno de capital con base en las operaciones y resultados de Fibrá Inn entre el 12 y el 31 de marzo de 2013.

<i>Distribución a Tenedores</i>	<i>Monto</i>	
	<i>por CBFi</i>	<i>Total</i>
	<i>Ps.\$</i>	<i>Ps. millones</i>
Resultado fiscal	0.0229	5.9
Retorno de capital	0.0049	1.3
Total	0.0278	7.2

Bajo la ley mexicana, Fibra Inn tiene la obligación de pagar al menos 95% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año.

Adicionalmente, Fibra Inn tiene la política de distribuir el 80% de la depreciación fiscal como retorno de capital. El 20% de la depreciación que no se distribuye se quedará como una reserva para los gastos de capital (CAPEX) de los inmuebles propiedad de Fibra Inn. En estos 20 días de operación, no se calcula depreciación fiscal por no ser un periodo mensual completo. Sin embargo, estamos aportando el monto que equivaldría al 20% de dicha depreciación a la reserva para gastos de capital como si se hubiera calculado para el periodo correspondiente, el cual fue de Ps. 0.9 millones.

<i>Distribución a los Tenedores</i>	
<i>(miles de pesos)</i>	
Resultado Neto	Ps. 7,116
Más cargos no monetarios	995
Base para distribución	8,111
Menos reserva de gastos de capital	918
Distribución Primer Trimestre 2013	Ps. 7,193

22 de abril de 2013 - Reunión del Comité Técnico

En esta misma sesión, se aprobó el nombramiento del Lic. Javier Curiel Obscura para ser el Secretario del Comité Técnico, sin formar parte del mismo. El Sr. Curiel es socio del Despacho Martínez, Algaba, De Haro, Curiel y Galván-Duque y tiene amplia experiencia en el ámbito corporativo y financiero.



Fibra Inn – Quienes somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano que fue formado principalmente para adquirir, desarrollar y rentar una diversa gama de propiedades hoteleras en México. Con sede en Monterrey, Fibra Inn actualmente tiene 8 hoteles y contará con un portafolio de alta calidad y geográficamente diverso de 14 hoteles ubicados en nueve estados del país, con 2,423 cuartos. La Compañía ha firmado Acuerdos de Franquicia con IHG para operar sus marcas globales Holiday Inn, Holiday Inn Express, y Holiday Inn Express & Suites, y con Hilton para operar su marca Hampton Inn by Hilton. Estos hoteles cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria y ofrecen opciones atractivas para 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.



Estado de Resultados

FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Portafolio de Aportación
Estado de Resultados Consolidado

(Miles de pesos para el periodo del 12 al 31 Marzo de 2013)

Ingresos por arrendamiento	6,603
Ingresos por servicios inmobiliarios	922
Total de ingresos	7,525
Nómina y relativos- operación	776
Seguros	0
Impuesto predial	0
Honorarios de Asesor	468
Nómina y relativos- administración	548
Otros gastos	132
Gastos	1,925
Utilidad de operación	5,601
Compensación ejecutiva ¹⁾	995
Ingresos financieros	2,510
Gastos financieros	0
Resultado neto	7,116

Balance General

FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Portafolio de Aportación
Balance General

(Miles de pesos para el periodo terminado al 31 Marzo de 2013)

ACTIVOS

Activo Circulante

Efectivo y equivalentes de efectivo	1,963,832
Clientes y documentos por cobrar	17,504
Impuestos por cobrar	282,072
Total Activo Circulante	2,263,408

Portafolio de Contribución	1,834,151
----------------------------	-----------

Total del Activo	4,097,558
-------------------------	------------------

PASIVO

A corto plazo

Proveedores	24,536
Acreedores diversos	3,575
Impuestos por pagar	1,904
Total Pasivo a corto plazo	30,015

PATRIMONIO

Patrimonio emitido	4,060,427
Resultado del ejercicio	7,116

Total Patrimonio	4,067,543
-------------------------	------------------

Estado de Flujos

FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
PORTAFOLIO DE CONTRIBUCIÓN
ESTADO DE CAMBIOS

(Miles de pesos para el periodo terminado a Marzo 31,2013)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado del ejercicio	\$7,116
Compensación ejecutiva	995
	<hr/> 8,111
Incremento en cuentas por pagar - neto	9,613
Incremento en impuestos por recuperar	-280,168
	<hr/>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-262,445

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Cartera de aportación y compra de inmuebles	0
	<hr/>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	0

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Patrimonio emisión de certificados	2,226,226
Patrimonio aportación inicial	50
	<hr/>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	2,226,276

Saldo final en efectivo	<u>\$1,963,832</u>
--------------------------------	---------------------------