

## Fibra Inn Anuncia Resultados Consolidados del Segundo Trimestre de 2013

**Monterrey, México, 26 de julio 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 segundo trimestre (“2T13”) terminado el 30 de junio 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 ha realizado varias adquisiciones durante el trimestre. Las propiedades se consideran como aportadas a la Fibra a partir de su escrituración y pago, por lo que toda la información financiera contenida en este reporte de cierre del segundo trimestre de 2013 es referente al periodo de operaciones en que dichos hoteles fueron parte de la Fibra: Al cierre del trimestre, Fibra Inn contaba con 13 hoteles de los 14 que se consideran como el Portafolio Inicial.*

### Cifras Relevantes Segundo Trimestre 2013

- La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 960.4, la **tasa de ocupación** fue de 64.5% y el **ingreso por habitación disponible** fue de Ps. 619.3 por los días efectivos en los que los hoteles adquiridos estuvieron en el portafolio de la Fibra, más el desempeño de los ocho hoteles del portafolio de contribución.
- La **tarifa promedio diaria** fue de Ps. 962.5, la **tasa de ocupación** fue de 61.7% y el **ingreso por habitación disponible** fue de Ps. 593.8 en el segundo trimestre de 2013.
- Los **Ingresos Totales** fueron de Ps. 47.3 millones.
- Los **Ingresos por Arrendamiento de sus Propiedades** fueron de Ps. 40.9 millones.
- El **Ingreso Operativo Neto (“NOI”)** fue de Ps. 42.7 millones, equivalente a un margen de 39.0% sobre ingresos hoteleros.
- Fibra Inn acordó pagar una **Distribución a sus Tenedores** de Ps. 53.3 millones el 20 de agosto de 2013, equivalente a Ps. 0.2063 por CBFÍ y representa un rendimiento de 4.33% anual sobre el valor de capitalización de la Fibra tomando un precio de Ps. 19.07 por CBFÍ.
- El **Valor en Libros** del Portafolio de las trece propiedades al 30 de Junio de 2013 fue de Ps. 2,621.2 millones.

### Comentario del Director General

*El Ing. Víctor Zorrilla, comentó: “Durante este segundo trimestre adquirimos cinco de los seis hoteles del Portafolio de Adquisición y el sexto lo hemos anunciado el día de antier. Hemos empezado los trámites para añadir las marca de IHG, Marriott y Wyndham al portafolio de la Fibra y continuaremos buscando operar marcas internacionalmente reconocidas. Estamos siendo muy cuidadosos en seleccionar hoteles para adquisición, pues queremos asegurarnos que cuentan con cierta eficiencia operativa que nos permitirá cuidar la rentabilidad de la Fibra. Este trimestre pagaremos una distribución de Ps. 53.3 millones, que significa un rendimiento de 4.3% y todavía contamos con Ps. 1,589.7 millones en caja derivados de la oferta pública.*



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](mailto: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](mailto:mbarona@i-advize.com) /  
[mcarpenter@i-advize.com](mailto:mcarpenter@i-advize.com)



**Portafolio de Adquisición**

Al 30 de junio de 2013, Fibra Inn tenía en su patrimonio 13 propiedades en operación. El 24 de julio se concretó la adquisición del Hotel Holiday Inn Puebla La Noria.

Por tanto, la información relevante se muestra como sigue:

		Fecha de adquisición	Precio adquisición sin gastos (Ps. Millones)
Holiday Inn Express	Guadalajara UAG <sup>1</sup>	20-may-13	165.1
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	24-may-13	135.8
Holiday Inn Express	Toluca Tollocan	30-may-13	76.0
Holiday Inn & Suites	Guadalajara CH	03-jun-13	139.9
Wyndham	Monterrey	03-jun-13	204.0
Holiday Inn	Puebla La Noria	24-jul-13	193.6
<b>Portafolio de Adquisición</b>			<b>914.4</b>

<sup>1</sup> En la adquisición del hotel Holiday Inn Express Guadalajara UAG adicionalmente se pagó un terreno adjunto por Ps. 21.8 millones, erogando un total de Ps. 186.9 millones.

		Precio por cuarto adquirido (Ps. millones)	Indicadores Operativos 2012			
			Margen NOI %	Ocupación %	Tarifa (Ps.)	Rev Par (Ps.)
Holiday Inn Express	Guadalajara UAG	1.65	32.4%	65%	1,142	737
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	0.94	22.8%	43%	954	407
Holiday Inn Express	Toluca Tollocan	0.60	9.8%	31%	785	246
Holiday Inn & Suites	Guadalajara CH	1.56	28.3%	69%	1,084	746
Wyndham	Monterrey	1.03	35.4%	67%	844	565
Holiday Inn	Puebla La Noria	1.29	33.1%	83%	907	749
<b>Portafolio de Adquisición</b>		<b>1.13</b>	<b>30.1%</b>	<b>60%</b>	<b>940</b>	<b>562</b>
<b>Portafolio de Contribución</b>			<b>36.6%</b>	<b>58%</b>	<b>963</b>	<b>563</b>
<b>Fibra Inn Proforma</b>			<b>37.1%</b>	<b>59%</b>	<b>955</b>	<b>563</b>

Se tiene contemplado que los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara UAG y Playa del Carmen tendrán una adición de 99 y 51 habitaciones respectivamente. Por lo que el costo por cuarto desarrollado será de US \$60 mil dólares.

**Resultados al Segundo Trimestre de 2013**

	Indicadores Operativos		
	Ocupación	Tarifa Promedio	RevPar
Segundo Trimestre 2013 <sup>(1)</sup>	64.5%	Ps. 960.4	Ps. 619.3
Segundo Trimestre 2013 <sup>(2)</sup>	61.7%	Ps. 962.5	Ps. 593.8
Segundo Trimestre 2012 <sup>(3)</sup>	55.5%	Ps. 964.5	Ps. 536.1
Segundo Trimestre 2011 <sup>(3)</sup>	55.6%	Ps. 930.3	Ps. 516.9



- (1) Contempla días efectivos en los que los hoteles adquiridos estuvieron en el portafolio de la Fibra durante el trimestre, más el desempeño de los ocho hoteles del portafolio de contribución.
- (2) Contempla 13 hoteles el trimestre completo del 1 de abril al 30 de junio 2013.
- (3) Contempla 13 hoteles del Portafolio Inicial.

### *Ingresos totales*

En este periodo, los ingresos totales de Fibra Inn fueron de Ps.47.3 millones, de los cuales:

- Ps. 40.9 millones son ingresos provenientes del arrendamiento de las trece propiedades que tenía al cierre del segundo trimestre de 2013
- Ps. 6.3 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*

Dando cumplimiento a la presentación de Estados Financieros de acuerdo a las NIIF, los gastos de operación fueron de Ps. 15.9 millones para el segundo trimestre de 2013, de los cuales:

- Ps. 3.8 millones son gastos de operación correspondientes 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.
- Ps. 2.4 millones relativos a gastos de administración, dirección de finanzas, seguros y relación con inversionistas.
- Ps.4.6 millones son gastos de la compensación ejecutiva por 3 millones de CBFIs que se encuentran en tesorería y por tanto no representan flujo de efectivo.
- Ps. 2.7 millones corresponden a los honorarios del asesor.
- Ps. 1.7 millones de otros gastos que corresponden a honorarios de consejeros, del fiduciario, asesoría, gastos de viaje.
- Desarrollos del Valle, S.A. de C.V., la compañía predecesora, realizó los gastos por concepto de predial ni seguros de daños a las propiedades del portafolio de contribución. El predial estuvo pagado hasta el segundo bimestre de 2013 y el seguro de daños a las propiedades está pagado hasta el primer semestre de 2013. Por tanto, el saldo que se muestra de Ps.0.4 millones en seguros y Ps.0.4 millones en impuesto predial corresponden a las propiedades adquiridas durante el trimestre.

Por tanto, la Utilidad de Operación fue de Ps. 31.3 millones para el segundo trimestre 2013.

### *NOI & EBITDA*

El ingreso neto operativo (NOI) durante el segundo trimestre de 2013 alcanzó los Ps. 42.7 millones, que representa un margen sobre los ingresos hoteleros de 39.0%. El EBITDA fue de Ps.36.0 millones para este segundo trimestre de 2013, que equivale a un 32.9% de margen sobre los ingresos hoteleros. Para efectos informativos de estos rubros, se incluye un anexo referente al Estado de Resultados Consolidado No Auditado.



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 segundo trimestre de 2013 sin deuda y con efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 1,589.7 millones, los cuales generaron intereses por Ps. 16.2 millones durante el periodo del segundo trimestre 2013.

El Resultado Integral de Financiamiento fue Ps. 22.2 millones para el segundo trimestre de 2013.

### *Resultado Neto*

El resultado neto, alcanzado en el segundo trimestre de 2013 fue de Ps. 53.6 millones o Ps. 0.2074 por CBFi, calculado en base a 258 millones de CBFis en circulación al 30 de junio de 2013.

### *Balance General*

El saldo de efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2013 fue de Ps. 1,589.7 millones.

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. 372.0 millones, el cual se espera recuperar en el futuro. Al 30 de junio de 2013, Fibra Inn se presenta sin deuda bancaria y la totalidad de sus pasivos por Ps. 13.2 millones es de corto plazo.

## Eventos Relevantes

### **WYNDHAM HOTEL GROUP**

Fibra Inn está trabajando en un acuerdo con Wyndham Hotel Group para ser propietaria y operar un portafolio de propiedades en México bajo la marca Wyndham.

Wyndham Hotel Group es la cadena hotelera más grande del mundo con 7,380 hoteles en más de 66 países. Tiene más de 100 hoteles en Latinoamérica y tiene 30 propiedades con más de 4,000 habitaciones en México.

Fibra Inn ha identificado propiedades adicionales para adquisición y conversión a las marcas Wyndham para este año, las cuales irá informando en el momento oportuno. Fibra Inn reitera su compromiso de operar marcas globales reconocidas y posicionadas que agreguen valor al portafolio actual de la Fibra.

### **INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP - IHG**

Fibra Inn se encuentra trabajando en la celebración de un convenio con IHG (InterContinental Hotels Group) para establecer los términos y condiciones en las que Fibra Inn podrá desarrollar y/o adquirir alrededor de 20 hoteles en México por medio de contratos de franquicia para la obtención y la operación de hoteles bajo las marcas Hotel Indigo®, Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Staybridge Suites® y Candlewood Suites®.

Fibra Inn actualmente es propietaria de siete hoteles Holiday Inn Express®, un Holiday Inn & Suites® y un Holiday Inn® en siete Estados de la República Mexicana.

### **ACUERDO VINCULANTE PARA ADQUIRIR HOTEL MEXICO PLAZA IRAPUATO Y CONVERSIÓN A WYNDHAM GARDEN**

El 25 de julio de 2013 se anunció la adquisición de esta propiedad a un precio de Ps.93.0 millones a un cap rate proyectado de 10.1%. Se planea hacer la conversión a la marca Wyndham Garden, que representa una inversión de Ps.6.8 millones. Este hotel cuenta con 102 habitaciones.

**ACUERDO VINCULANTE PARA ADQUIRIR CAMINO REAL GUANAJUATO**

En la sesión del Comité Técnico del 24 de julio de 2013 se aprobó la firma de un Acuerdo vinculante para la adquisición del Camino Real Guanajuato por un precio de Ps.230 millones a un cap rate proyectado del 9.2%. Se planea mantener la operación del hotel de 105 habitaciones y ampliar en 50 adicionales, que entrarán en operación en el tercer trimestre de 2014. Esta inversión se estima en Ps.48.8 millones de pesos.

**ADQUISICIÓN DEL HOLIDAY INN PUEBLA LA NORIA**

El 24 de julio de 2013 se anunció la adquisición de esta propiedad, que es el sexto y último del portafolio de adquisición. El precio fue de Ps.193.6 millones a un cap rate proyectado de 10.6%. Este hotel de 150 habitaciones estará operado por el Operador Tercero, Hoteles y Centros Especializados, S.A., empresa de Grupo Presidente.

**DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES**

El 24 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al segundo trimestre de 2013 por un total de Ps. 53.3 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps.0.2063 por CBFI basada en los 258 millones CBFI en circulación, por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn del segundo trimestre 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	0.0171	4.428
Reembolso de capital	0.1891	48.863
<b>Total</b>	<b>0.2063</b>	<b>53.290</b>

Bajo la ley mexicana, Fibra Inn tiene la obligación de pagar al menos 95% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFIs a más tardar el 15 de Marzo siguiente al cierre del año correspondiente.

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, que para este periodo correspondió a Ps. 4.6 millones.

**Distribución a Tenedores**

<i>Cifras en miles de pesos</i>	<b>Acumulado</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>
<b>Resultado neto</b>	60,703	7,116	<b>53,587</b>
Más cargos no monetarios	5,620	995	4,625
Base para distribución	66,323	8,111	58,212
Menos reserva de Capex	5,840	918	4,922
<b>Distribución a Tenedores Fideicom</b>	<b>60,483</b>	<b>7,193</b>	<b>53,290</b>



### FORMADOR DE MERCADO

Fibra Inn firmó un contrato con UBS Casa de Bolsa, S.A., Grupo Financiero UBS para la contratación de la figura de formador de mercado y poder dar liquidez al certificado. El contrato surte efectos a partir del 22 de julio de 2013 y vence en un año.

### ASAMBLEA DE TENEDORES

Fibra Inn llevó a cabo su primera Asamblea de Tenedores el 13 de junio de 2013; entre otros puntos, los más relevantes fueron los siguientes:

- La inclusión de José Antonio Gómez Aguado de Alba como miembro patrimonial representando a la Afore Invercap.
- La aprobación de la emisión de 50 millones de CBFÍ's que se mantendrán en la tesorería y que se destinarán para el pago por la contribución futura de algún hotel a la Fibrá. Dichos CBFÍ's crearán derechos corporativos y económicos al momento de utilizarlos como pago y dichas transacciones deberán estar aprobadas por el Comité Técnico.

\*\*\*

### Fibra Inn – Quiénes 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, Fibrá Inn actualmente tiene un portafolio inicial 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; con Hilton para operar su marca Hampton Inn by Hilton; y en trámite con IHG, Marriott International y Wyndham Group International para operar sus marcas globales. Estos hoteles cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria y ofrecen opciones atractivas para viajeros de negocio. Fibrá Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFÍs" 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](http://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**

**Estado de Resultados Consolidado No Auditado**

Por el periodo de 12 Marzo 2013 al 30 Junio 2013

(miles de pesos)

	<b>Periodo Abr-Jun</b>	<b>Acumulado</b>
Ingresos por arrendamiento	40,919	47,523
Ingresos por servicios inmobiliarios	6,342	7,264
<b>Total de ingresos</b>	<b>47,261</b>	<b>54,787</b>
Nómina y relativos- operación	3,757	4,533
Nómina y relativos- administración	2,395	2,944
Seguros	351	351
Impuesto predial	441	441
Honorarios de Asesor	2,676	3,144
Compensación ejecutiva <sup>1)</sup>	4,625	5,620
Depreciación de activo fijo Administración	3	3
Otros gastos	1,662	1,795
Comisiones bancarias	12	12
Total de gastos	15,924	18,843
<b>Utilidad de operación</b>	<b>31,338</b>	<b>35,944</b>
Ingresos financieros	16,171	18,682
Fluctuación cambiaria	6,078	6,078
<b>Utilidad neta e integral</b>	<b>53,587</b>	<b>60,703</b>

1) Cargo contable que no representa flujo de efectivo en el periodo.



**Balance General**

**FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN**  
**Balance General Consolidado No Auditado**  
Al 30 de Junio 2013  
(miles de pesos)

<b>ACTIVO</b>	
<u>Activo Circulante</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,589,702
Clientes y otras cuentas por cobrar	32,860
Impuestos por cobrar	372,024
Pagos anticipados	765
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>1,995,352</b>
Propiedades de Inversión	2,621,232
Equipo	68
<b>Total del Activo</b>	<b>4,616,652</b>
<b>PASIVO</b>	
<u>A corto plazo</u>	
Proveedores	4,386
Acreedores diversos	2,868
Anticipos de clientes	37
Impuestos por pagar	5,934
<b>Total Pasivo a corto plazo</b>	<b>13,226</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Patrimonio emitido	4,548,644
Resultado acumulado	54,782
<b>Total Patrimonio</b>	<b>4,603,426</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>4,616,652</b>



**Estado de Flujos**

**FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN**  
**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado No Auditado**  
 Por el periodo de 12 Marzo 2013 al 30 Junio 2013  
 (miles de pesos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado del ejercicio	60,703
Compensacion ejecutiva	5,620
	<u>66,323</u>
Incremento en cuentas por cobrar - neto	-31,953
Incremento en impuestos por recuperar	-366,091
	<u>-331,721</u>
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-331,721</b>

ACTIVIDADES DE INVERSION

Cartera de aportacion y compra de inmuebles	-847,480
	<u>-847,480</u>
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversion</b>	<b>-847,480</b>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Patrimonio emision de certificados	2,768,902
	<u>2,768,902</u>
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>2,768,902</b>
<b>Saldo final de efectivo</b>	<b><u>1,589,702</u></b>

**NOI Y EBITDA**

**FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN**  
**Estado de Resultados Consolidado No Auditado**  
 Por el periodo del 12 de Marzo al 30 de Junio de 2013  
 (miles de pesos)

	<b>Periodo Abr-Jun</b>	<b>Acumulado</b>
Ingresos por arrendamiento	40,919	47,523
Ingresos por servicios inmobiliarios	6,342	7,264
<b>Total de ingresos</b>	<b>47,261</b>	<b>54,787</b>
Nómina y relativos- operación	3,757	4,533
Seguros	351	351
Impuesto predial	441	441
Total de gastos de operación	4,550	5,326
<b>NOI</b>	<b>42,711</b>	<b>49,461</b>
Nómina y relativos- administración	2,395	2,944
Honorarios de Asesor	2,676	3,144
Otros gastos	1,662	1,795
Comisiones bancarias	12	12
Total de gastos indirectos	6,745	7,894
<b>EBITDA</b>	<b>35,966</b>	<b>41,566</b>
Compensación ejecutiva <sup>1)</sup>	4,625	5,620
Depreciación de activo fijo Administración	3	3
<b>EBIT</b>	<b>31,338</b>	<b>35,944</b>
Ingresos financieros	16,171	18,682
Fluctuación cambiaria	6,078	6,078
Neto de ingresos y gastos financieros	22,249	24,760
<b>Utilidad neta e integral</b>	<b>53,587</b>	<b>60,703</b>

1) Cargo contable que no representa flujo de efectivo en el periodo.