

Fibra Inn Anuncia Resultados Consolidados del Tercer Trimestre de 2013

Monterrey, México, 25 de octubre 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 no auditados del tercer trimestre (“3T13”) terminado el 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2013 es referente al periodo de operaciones en que dichos hoteles fueron parte de la Fibra. Al cierre del tercer trimestre, Fibra Inn contaba con 17 propiedades.

Cifras Relevantes Tercer Trimestre 2013

- **Ingresos totales de la Fibra** fueron Ps. 65.2 millones; Ps.55.7 millones correspondieron a **Ingresos por Arrendamiento**.
- **Los Ingresos Hoteleros por Habitaciones** fueron Ps. 139.4 millones y Ps. 17.8 millones correspondieron a **Ingresos por Alimentos y Bebidas y otros Ingresos**; representando el 89% y 11% respectivamente de los ingresos hoteleros totales.
- **NOI**¹ fue de Ps. 58.6 millones y el **Margen de NOI sobre ingresos hoteleros** 37.3%
- **Resultado Neto** fue de Ps. 72.3 millones
- **FFO**² alcanzó Ps. 76.9 millones y el **Margen de FFO sobre Renta** 138.1%.
- El saldo en **Efectivo** es de Ps. 636.3 millones al cierre del trimestre y el 4 de octubre de 2013 recibimos una **Devolución de IVA** por Ps. 278.4 millones.
- La **Distribución** fue Ps. 60.4 millones, equivale a Ps. 0.2338 centavos por **CBFI**³ y representa un rendimiento del 6.0%⁴
- Al 30 de Septiembre de 2013, el valor en libros del **Portafolio de Propiedades** de Fibra Inn fue de Ps. 3,502.5 millones, que comprende **17 hoteles y 2,822 cuartos**, más 304 en construcción.
- **Adquisiciones**: Holiday Inn Puebla La Noria, Camino Real Guanajuato, Marriott Puebla y México Plaza Irapuato.
- Los **Indicadores mismas tiendas** de 17 hoteles fueron: Ocupación 63.4%, Tarifa Ps. 982 y RevPar Ps.623; mostrando un incremento del 6.1% en RevPar comparado con 3T12.

¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de nómina de operación (nómina de los gerentes generales y gerentes de mantenimiento), predial y seguros.

² FFO está calculado como el resultado neto más los cargos no monetarios (depreciación y compensación ejecutiva).

³ Calculado en base a 258,334,218 CBFI en circulación al 30 de septiembre de 2013.

⁴ Calculado al precio de Ps.15.44 por CBFI al 25 de octubre de 2013.



En Monterrey, Mexico:
Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel: 52 1 (81)1778-5926
Email: lchang@fibrainn.mx

www.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](https://twitter.com/fibrainn)

Cifras Relevantes	1T13	2T12	3T13
Desempeño operativo			
Ocupación *	62%	62%	63%
Tarifa promedio diaria (Ps)*	976	963	982
Ingreso por habitación disponible (Ps)*	606	594	623
Ingresos de Habitaciones (Ps. millones)	18.2	105.2	139.4
Ingresos de Alimentos, Bebidas y otros (Ps. millones)	0.5	4.4	17.8
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos Totales	7.5	47.3	65.2
Ingresos por Arrendamiento	6.6	40.9	55.7
Ingreso Neto Operativo (NOI)	6.7	42.7	58.6
Margen NOI / Ingresos hoteleros	36%	39.0%	37%
Flujos de Operación (FFO)	8.1	58.2	76.9
Margen FFO	122.8%	142.2%	138.1%
Por CBFI (Ps.)			
FFO	0.03	0.23	0.30
Distribución a Tenedores	0.03	0.21	0.23
Dividendo a precio de cierre del trimestre	0.6%	4.4%	5.7%
Dividendo a precio del IPO	0.6%	4.5%	5.1%
Precio de mercado CBFI*	18.67	18.79	16.39
CBFIs			
Total en circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218
No. Hoteles y cuartos			
Número de propiedades	8	13	17
Número de hoteles en acuerdo	6	1	1
Número de estados	6	8	10
Número de cuartos en operación	1,613	2,273	2,822
Número de cuartos en construcción	-	150	304
Número de cuartos totales	1,613	2,423	3,126
Número de cuartos de hoteles en acuerdo	810	150	214
Total	2,423	2,573	3,340

* Indicadores consideran los hoteles que integraban el Portafolio de la Fibra en el Trimestre respectivo.

Comentario del Director General

“Durante este tercer trimestre concluimos la conformación del Portafolio Inicial de Fibra Inn, adquirimos tres hoteles adicionales. Ante el entorno macroeconómico estamos siendo más selectivos en la adquisición de propiedades con un objetivo superior a 10% de cap rate en adquisiciones y 11% de cap rate en desarrollos. Asimismo, ante la posible Reforma Fiscal, hemos decidido cambiar la estructura de la Fibra para asegurarnos de preservar el valor a nuestros accionistas, dicho cambio entrará en vigor antes del inicio del 2014. Tenemos en análisis un protafolio de hoteles que suman en conjunto Ps. 5,500 millones aproximadamente y nuestro objetivo será llegar a 30 hoteles en el 2014.”, comentó el Ing. Víctor Zorrilla, Director General de Fibra Inn.

Adquisición de Hoteles durante el trimestre

Durante el tercer trimestre 2013, Fibra Inn adquirió cuatro hoteles en efectivo con recursos de la Oferta Pública Inicial, como sigue:

Hotel	Ciudad	Fecha de Adquisición	Cap Rate %	Precio (mdp)	Número de cuartos	Adición de cuartos	Cuartos Totales
¹ Holiday Inn	Puebla	24 Julio 2013	10.5%	193	150	-	150
¹ Camino Real	Guanajuato	21 Agosto 2013	9.2%	230	105	50	155
² México Plaza	Irapuato	29 Agosto 2013	10.1%	93	102	-	102
¹ Marriott	Puebla	30 Agosto 2013	10.1%	370	192	100	292
Inversión Total				886	549	150	699

¹ Hotel de servicios completos

² Hotel de servicios limitados

Acuerdo Vinculante para la Compra de hoteles del trimestre

Adicionalmente, el 3 de septiembre de 2013, se firmó un Acuerdo Vinculante para comprar el Hotel Holiday Inn México Coyoacán. Dicho acuerdo es obligatorio para el vendedor, más no para Fibra Inn. El precio pactado fue de Ps. 468.0 millones. Sus ingresos por renta de salones y eventos son del 43% y por venta de alimentos y bebidas 6%. Esta característica modifica la expectativa de rentabilidad del hotel ante la propuesta de Reforma Fiscal esperada para 2014; por lo que dicha transacción es posible que no se concluya. Mantendremos informado al mercado sobre la decisión final.

Portafolio de Hoteles al 30 de septiembre de 2013

Marca	Ciudad	Estado	Número cuartos	Adición cuartos	Operador	Segmento
Hoteles de Servicio Selecto						
1 Hampton Inn	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn	Servicio selecto
2 Hampton Inn	Saltillo	Coahuila	227		Fibra inn	Servicio selecto
3 Hampton Inn	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn	Servicio selecto
4 Hampton Inn	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn	Servicio selecto
5 Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn	Servicio selecto
6 Holiday Inn Express	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn	Servicio selecto
7 Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn	Servicio selecto
8 Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio selecto
9 Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	100	99	Op Comercios Vallarta	Servicio Selecto
10 Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	145	51	Fibra Inn	Servicio Selecto
11 Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn	Servicio Selecto
			1,985	150		
Hoteles de Servicio Completo						
12 Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op Comercios Vallarta	Servicio Completo
13 Wyndham	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Completo
14 Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Servicio Completo
15 Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	105	50	Camino Real	Servicio Completo
16 Marriott Real	Puebla	Puebla	192	104	Fibra Inn	Servicio Completo
			735	154		
Hoteles de Servicio Limitado						
17 Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102	-	Operadora Mexpla Irapuato	Servicio Limitado
Portafolio Total de Fibra Inn al 30 de Septiembre de 2013			2,822	304		

Eventos Relevantes

a) La Propuesta de Reforma Fiscal

Se adoptará un nuevo esquema para el registro de los ingresos de la Fibra durante el 4T 2013. Este nuevo esquema, ya previsto en el Fideicomiso F/1616, se basa en la resolución de criterio otorgada por el Sistema de Administración Tributaria a Fibra Inn fundamentada en la Resolución Miscelánea del 12 de octubre del 2012, que establece que los ingresos por hospedaje equivalen a ingresos por arrendamiento para los fines de los Artículos 223 y 224 de la ley del ISR relativo a las Fibras. Por otro lado, los ingresos que no son de hospedaje los recibirá un contribuyente del título II del ISR.

Una vez que la ley sea aprobada, confirmaremos el cambio informando con detalle el esquema que se utilizará. Consideramos que el impacto económico no será significativo y por otro lado nos permitirá dar más información del desempeño de los hoteles.

b) La situación macroeconómica actual

Fibra Inn reitera su compromiso con sus inversionistas para ser más selectivo en la compra de sus hoteles, para asegurar adquisiciones de hoteles con rentabilidad atractiva para la Fibra en las circunstancias actuales de la economía nacional, identificando proyectos en zonas con incremento en demanda de cuartos. Para esto, se ha fijado un nuevo nivel de cap rates de adquisición de 10% y de 11% para desarrollos, a excepción de la zona metropolitana del DF que podrá ser de medio punto por debajo de esos niveles.

c) Acuerdo con Marriott International

Se firmó un acuerdo con una de las tres marcas más importantes a nivel mundial, esta vez con Marriott International. Marriott es una marca bien posicionada en México y cuenta con el reconocimiento del viajero de negocios. Este acuerdo es para su gama de hoteles de servicio selecto y servicio completo: Courtyard by Marriott, Residence by Marriott y Fairfield by Marriott y contempla el desarrollo mínimo de 15 hoteles en los siguientes tres a cuatro años en áreas estratégicas como lo son: El Bajío, las ciudades petroleras en el Golfo de México, así como las áreas industriales en el norte de México. El acuerdo contempla un esquema de franquicias con regalías reducidas.

Fibra Inn adquirió su primer hotel Marriott en la ciudad de Puebla el 30 de Agosto de 2013, con el que Marriott International nos aprueba como franquiciatario y además como operador hotelero de sus hoteles de servicio completo.

Fibra Inn reitera su compromiso para operar marcas globales y reconocidas que añadan valor al portafolio de la Fibra.

Resultados del Tercer Trimestre de 2013

Ingresos totales

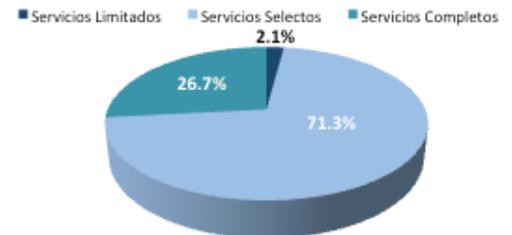
En este periodo, los ingresos totales de Fibra Inn fueron de Ps. 65.2 millones, de los cuales:

Resultados del Tercer Trimestre 2013

- Ps. 55.7 millones son ingresos provenientes del arrendamiento de las 17 propiedades que tenía al cierre del tercer trimestre de 2013.
- Ps. 9.5 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.

Ingresos Totales por Segmento

	3T13	
	(Ps. Millones)	%
Servicios Limitados	1.36	2.1%
Servicios Selectos	46.48	71.3%
Servicios Completos	17.39	26.7%
Total	65.22	100.0%



Resultados Operativos

El total de gastos de operación fue Ps. 6.6 millones para el tercer trimestre de 2013, de los cuales:

- Ps. 5.2 millones 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.
- Ps. 0.7 millones en seguros y Ps. 0.7 millones en impuesto predial corresponden a las propiedades adquiridas durante el trimestre.

El ingreso neto operativo (NOI) durante el tercer trimestre de 2013 alcanzó los Ps. 58.6 millones, que representa un margen sobre los ingresos hoteleros de 37.3%.

El total de gastos relativos a la administración de la Fibra fue Ps. 8.5 millones para el tercer trimestre de 2013, integrados por:

- Ps. 2.7 millones relativos a gastos de nómina de la administración, de la Dirección de Finanzas y de Relación con Inversionistas, así como el responsable de la administración de los seguros.
- Ps. 3.8 millones corresponden a los honorarios del asesor.
- Ps. 1.9 millones de otros gastos por honorarios de consejeros, del fiduciario, asesoría y gastos de viaje.

El EBITDA fue de Ps. 50.1 millones para este tercer trimestre de 2013, que equivale a un 31.9% de margen sobre los ingresos hoteleros. Para efectos informativos del NOI y EBITDA, se incluye un anexo referente al Estado de Resultados Consolidado No Auditado.

La compensación ejecutiva 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 y cuyo efecto económico será de una dilución del 1.15% a partir de marzo de 2016.

Por tanto, la Utilidad de Operación fue de Ps. 45.5 millones para el tercer trimestre 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 tercer trimestre de 2013 sin deuda y con efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 636.2 millones, los cuales generaron intereses por Ps. 15.8 millones durante el periodo del tercer trimestre 2013.

Se registra un ingreso por fluctuación cambiaria de Ps. 10.9 millones. Este ingreso se debe a la compra de dólares para el pago del hotel Marriott Puebla pactado en US \$27.8 millones. Cabe mencionar que Fibra Inn realizó la compra de divisas durante mayo y junio para prever el pago de esta operación, como sigue:

- US \$22.0 millones a un tipo de cambio de Ps. 12.65 por dólar; y
- US \$5.8 millones a un tipo de cambio de Ps. 12.23 por dólar.

Derivado de lo anterior, el tipo de cambio ponderado fue de Ps.12.56 por dólar. Por lo anterior, esta operación generó una utilidad cambiaria, ya que el pago en moneda nacional del precio acordado por Ps. 370.3 millones de esta adquisición, se contabilizó al tipo de cambio de Ps. 13.3366 por dólar.

El Resultado Integral de Financiamiento fue Ps. 26.8 millones para el tercer trimestre de 2013.

Resultado Neto

El resultado neto, alcanzado en el tercer trimestre de 2013 fue de Ps. 72.3 millones o Ps. 0.2797 por CBFi, calculado en base a 258,334,218 de CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013.

Distribución del Tercer Trimestre de 2013

El 23 de octubre de 2013, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al tercer trimestre de 2013 por un total de Ps. 60.4 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps.0.2338 por CBFi basada en los 258,334,218 CBFi en circulación, por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de julio de 2013 y el 30 de septiembre de 2013. La distribución será pagada el 19 de noviembre 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	0.1039	26.835
Reembolso de capital	0.1300	33.571
Total	0.2338	60.406

* 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 CBFIs que están en tesorería .

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Fibra Inn tiene la obligación de pagar al menos el 95% del resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFIs una vez al año. Sin embargo, 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 queda como una reserva para los gastos de capital de los inmuebles propiedad de Fibra Inn. Al 30 de septiembre de 2013, dicho monto fue de Ps. 5.5 millones.

Distribución a Tenedores

<i>Cifras en miles de pesos</i>	Acumulado	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Resultado neto	132,971	7,116	53,587	72,267
Más cargos no monetarios	10,253	995	4,625	4,633
Base para distribución	143,224	8,111	58,212	76,901
Menos fluctuación cambiaria ¹⁾	10,955	N.A.	N.A.	10,955
Menos reserva de Capex	11,380	918	4,922	5,540
Distribución a Tenedores Fideicomiso	120,889	7,193	53,290	60,406

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

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 el 80% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual, la parte que corresponde a inmuebles y los otros bienes a las tasas aplicables correspondientes. El restante 20% es el valor del terreno que nunca se deprecia.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Neta e Integral.

(-) La Depreciación Fiscal

(-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años

(-) El ajuste anual por inflación deducible (Impacto Inflacionario sobre los activos monetarios)

(-) Compensación Ejecutiva

(=) Resultado Fiscal

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

Durante el tercer trimestre de 2013, Fibra Inn ha dispuesto con cargo a la reserva la cantidad de Ps. 2.0 millones

Posición de Liquidez

Al 30 de septiembre de 2013, Fibra Inn se presenta sin deuda bancaria y tiene un saldo de efectivo y equivalentes de Ps. 636.2 millones comparada con Ps. 1,589.7 millones al 30 de junio de 2013. Durante el tercer trimestre de 2013, Fibra Inn pagó la adquisición de 4 hoteles por un monto de Ps. 886 millones, recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial.

Al 30 de septiembre de 2013, se tenía un saldo por recuperar de Ps. 445.2 millones referente al Impuesto al Valor Agregado proveniente de las adquisiciones recientes. Sin embargo, el 4 de octubre de 2013 recibimos Ps. 278.4 millones por concepto de devolución de IVA. Esperamos recuperar el saldo restante en el corto plazo.

Con el objeto de tener recursos inmediatos para la adquisición de hoteles en el corto plazo, Fibra Inn está negociando la contratación de deuda bancaria. La intención es que la Fibra contrate deuda hasta por Ps.2,300 millones, y que la salida sea una emisión de largo plazo en el mercado bursátil. Actualmente, las condiciones se están negociando con un grupo de bancos y mantendremos informado al mercado sobre las condiciones finales de dicho crédito en su oportunidad.

Desde el punto de vista estratégico, la Administración considera las siguientes prioridades en la contratación de Deuda para Adquisiciones y Desarrollos:

- Flexibilidad para la disposición en el corto plazo, que permita concretar oportunidades de Adquisición y Desarrollo.
- Posibilidad de pago anticipado sin costos elevados, para aprovechar la ventana de oportunidad que se puede generar en la Emisión de Deuda Bursátil a Largo Plazo (5-10 años).
- En función de lo anterior, plazo amplio sin amortizaciones de Capital, para no comprometer recursos destinados a las Distribuciones a los Inversionistas.
- Coordinar Garantías y Covenants Financieros y Operativos entre los distintos Acreedores.

Considerando que ya no se prevé utilizar las Líneas de Crédito para financiar el IVA por recuperar, el monto total de Crédito equivaldría a un apalancamiento financiero de 33.1%.

Repartición del capital de Fibra Inn

	<i>CBFI*</i>	%
Fideicomiso de Control	44,898,691	17.4%
Público Inversionista	213,435,527	82.6%
Total en circulación	258,334,218	100.0%

Indicadores Operativos de los Hoteles de Fibra Inn

Para el tercer trimestre de 2013, el portafolio de 17 hoteles en operación dentro de Fibra Inn, en términos de mismas tiendas, obtuvo los siguientes indicadores hoteleros:

Ocupación 63.4% Tarifa Ps. 982 RevPar Ps.623

El siguiente cuadro comparativo comprende los siguientes parámetros:

- Indicador de mismas tiendas comprende los 17 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T 2013 como el 3T 2012.

	Mismas Tiendas – Portafolio Actual		
	(17Hoteles)		
	3T 13	3T 12	2T 13
Ocupación	63%	61%	62%
Tarifa	982	968	962
Rev Par	623	587	594

En cuanto a indicadores mismas tiendas del Portafolio Actual, la Ocupación mostró un incremento de 2 puntos porcentuales con respecto al mismo trimestre del año anterior, la tarifa promedio diaria incrementó 1.4% en el mismo periodo, para llegar a Ps. 982 durante el tercer trimestre de 2013. Por consecuencia el RevPar mismas tiendas del Portafolio Actual, tuvo un incremento de 6.2% durante el tercer trimestre de 2013 con respecto al mismo periodo del año anterior.

Mismas Tiendas:

La tasa de ocupación alcanzó 63% para el 3T 13; el cual representa 2 puntos porcentuales por arriba del 61% correspondiente al 3T12. Esta mejora en ocupación está impulsada principalmente por:

- El México Plaza Irapuato presenta un incremento de 34 puntos porcentuales en ocupación debido a un incremento en la demanda de cuartos, ya que la plaza ha tenido una expansión económica importante debido a las armadoras de la industria automotriz y sus proveedores de autopartes.
- El Hampton Inn Reynosa presenta un incremento de 12 puntos porcentuales principalmente por (a) los contratos con sus clientes corporativos referentes a la construcción de un parque eólico; (b) los contratos firmados por Aeroméxico e Interjet; y (c) grupos deportivos.
- El Hampton Inn Querétaro presenta un incremento de 11 puntos porcentuales debido a que está cosechando los esfuerzos de años anteriores para colocarse como uno de los tres líderes de la plaza debido a sus convenios corporativos de la industria aeroespacial y de maufactura que predominan en esa área.
- El Holiday Inn Express Playa del Carmen muestra un incremento de ocupación de 10 puntos porcentuales; ya que es líder en la plaza con un hotel de marca global posicionado como el único dentro del segmento de servicios selectos que atiende al viajero de negocios y a turistas que no les interesa hospedarse dentro de un hotel “todo incluido” que visita los parques eco arqueológicos de la zona.

Mismas Tiendas:

La Tarifa Diaria Promedio durante el 3T13 fue de Ps. 982, la cual se incrementó 1.5% comparada con la registrada el mismo periodo del año anterior por Ps. 968. Este incremento fue el efecto neto de:

- El incremento en la tarifa diaria promedio de dos hoteles:
 - Primeramente, 9.5% en el Hampton Inn by Hilton en Monterrey Galerías Obsipado debido a las cuentas comerciales derivado de la implementación de la Estrategia de “Revenue Maximization” para bajar las tarifas más bajas y atender a los de mayor tarifa posible.

Resultados del Tercer Trimestre 2013

- Al incremento de la tarifa en el Wyndham de Monterrey en 17.5%; ya que se reestructuró la base de clientes al tomar la operación del hotel y se renegociaron las tarifas con los clientes corporativos.
- Un decremento de la tarifa promedio diaria en el Holiday Inn Toluca Aeropuerto de 5.8%; donde se ofrecieron tarifas más bajas a las aerolíneas.

Como resultado, el Ingreso por Habitación Disponible fue de 6.2% mayor en este 3T13, que pasó de Ps. 587 en el 3T12 a Ps. 623 en el 3T13. Y representó un crecimiento anual compuesto de 5.8% desde el 3T10.

Indicadores Operativos por Segmento del Portafolio Actual (17 hoteles)

Segmento	Tercer Trimestre 2011				Tercer Trimestre 2012				Tercer Trimestre 2013			
	Cuartos	Ocupación	Tarifa	Rev Par	Cuartos	Ocupación	Tarifa	Rev Par	Cuartos	Ocupación	Tarifa	Rev Par
Servicio Limitado	102	41%	\$ 631	\$ 257	102	53.0%	\$ 631	\$ 332	102	86.0%	\$ 627	\$ 540
Servicio Selecto	1985	55%	\$ 934	\$ 516	1985	57.0%	\$ 964	\$ 546	1985	60.0%	\$ 972	\$ 580
Servicio Completo	735	68%	\$ 976	\$ 661	735	70.0%	\$ 1,012	\$ 711	735	68.0%	\$ 1,068	\$ 728
Total	2822	59%	\$ 939	\$ 550	2822	61.0%	\$ 968	\$ 587	2822	63.0%	\$ 982	\$ 623

Indicadores Operativos por Región¹ del Portafolio Actual (17 hoteles)

Región	Tercer Trimestre 2011				Tercer Trimestre 2012				Tercer Trimestre 2013			
	Cuartos	Ocupación	Tarifa	Rev Par	Cuartos	Ocupación	Tarifa	Rev Par	Cuartos	Ocupación	Tarifa	Rev Par
Norte	182	64%	893	567	182	65.8%	854	562	182	68.0%	856	582
Noreste	1171	52%	895	465	1171	62.6%	925	579	1171	63.2%	966	610
Centro Sur	1279	60%	945	565	1279	55.0%	1002	551	1279	61.2%	993	608
Oeste	190	78%	1130	881	190	72.3%	1124	812	190	66.2%	1137	753
Total	2,822	59%	939	550	2,822	60.6%	968	587	2,822	63.4%	982	623

¹ La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Centro y Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato y Quintana Roo.

Oeste: Jalisco

Estado de Resultados Operativo de los Hoteles

**RESULTADOS OPERATIVOS
PORTAFOLIO DE 17 HOTELES**
(miles de pesos)

	2T 2013	%	3T 2013	%
Ingresos por Habitaciones	105,196	96%	139,445	89%
Otros Ingresos hoteleros	4,395	4%	17,836	11%
Ingresos Hoteleros Totales	109,591	100%	157,281	100%
Costos y Gastos Departamentales	27,638	25%	43,374	28%
Utilidad Departamental	81,954	75%	113,907	72%
Administración	12,294	11%	17,658	11%
Ventas	5,631	5%	7,362	5%
Mantenimiento	2,048	2%	3,307	2%
Energéticos	6,744	6%	9,576	6%
Regalías	6,941	6%	9,365	6%
Total Gastos Indirectos	33,658	31%	47,269	30%
Utilidad Bruta de Operación	48,296	44%	66,638	42%
Renta pagada a Fibra Inn	40,919	37%	55,695	35%
Servicios Inmobiliarios	6,342	6%	9,528	6%
Utilidad Arrendataria	1,035	1%	1,415	1%

Fibra Inn – Quienes somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, poseer, 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 10 estados del país, con 3,126 cuartos, de los cuales 304 están en construcción. La Arrendataria tiene celebrado contratos de franquicia con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express y Holiday Inn Express & Suites. Además, tiene contratos de licencia y uso de marca con Hilton para operar Hampton Inn by Hilton; y 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 y ofrecen opciones atractivas para los 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.

DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
 FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
 Balance General Consolidado No Auditado
 30 de Septiembre, 2013
 (Miles de Pesos)

Miles de Pesos

ACTIVO

Activo Circulante

Efectivo y equivalentes de efectivo	636,257
Clientes y otras cuentas por cobrar	56,113
Impuestos por cobrar	445,176
Pagos anticipados	2,493
Total Activo Circulante	1,140,039

Propiedades de Inversión	3,502,473
Equipo, neto	62
Total Activo Fijo	3,502,536

Total del Activo 4,642,574

PASIVO

A corto plazo

Proveedores	3,888
Acreeedores diversos	5,341
Anticipos de clientes	37
Impuestos por pagar	7,393
Total Pasivo a corto plazo	16,659

PATRIMONIO

Patrimonio emitido	4,503,162
Resultado acumulado	122,753
Total Patrimonio	4,625,915

Total Pasivo y Patrimonio 4,642,574

ESTADO DE RESULTADOS

DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN

Estado de Resultados Consolidado No Auditado

Por el periodo del 12 Marzo al 30 de Septiembre, 2013

(Miles de Pesos)

	Periodo Jul-Sept	Acumulado Ene-Sep
Ingresos por arrendamiento	55,695	103,217
Ingresos por servicios inmobiliarios	9,528	16,792
Total de ingresos	65,223	120,010
Nómina y relativos- operación	5,218	9,752
Nómina y relativos- administración	2,702	5,645
Seguros	663	1,014
Impuesto predial	743	1,185
Honorarios de Asesor	3,802	6,946
Compensación ejecutiva ¹⁾	4,625	10,245
Depreciación Activo Fijo ¹⁾	5	8
Otros gastos	1,967	3,762
Comisiones bancarias	22	34
Total de gastos	19,748	38,591
Utilidad de operación	45,476	81,419
Ingresos financieros	15,837	34,518
Fluctuación cambiaria	10,955	17,033
Resultado Integral de Financiamiento	26,792	51,551
Utilidad neta e integral	72,267	132,971

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

ESTADO DE FLUJOS

DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
 FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado No Auditado
 Por el periodo del 12 de Marzo al 30 de Septiembre, 2013
 (Miles de Pesos)

Miles de Pesos

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	Periodo Jul-Sep	Acumulado Ene-Sep
Resultado del ejercicio	72,267	132,971
Compensación ejecutiva	4,625	10,245
	<u>76,892</u>	<u>143,215</u>
Incremento en cuentas por cobrar - neto	-27,631	-59,585
Incremento en impuestos por recuperar	-71,692	-437,783
	<u>-71,692</u>	<u>-437,783</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	-22,431	-354,152

ACTIVIDADES DE INVERSION

Compra de inmuebles	-881,236	-1,728,715
Flujo neto de efectivo de actividades de inversion	-881,236	-1,728,715

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Patrimonio emisión de certificados	-49,778	2,719,124
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-49,778	2,719,124

Flujo neto de efectivo del periodo	-953,445	636,257
---	-----------------	----------------

Efectivo al inicio del periodo	1,589,702	0
--------------------------------	-----------	---

Efectivo al final del periodo	636,257	636,257
--------------------------------------	----------------	----------------

DEUTSCHE BANK MEXICO, SA, DIVISION FIDUCIARIA
 FIDEICOMISO F/1616 FIBRA INN
Estado de Resultados Consolidado No Auditado
 Por el periodo del 12 Marzo al 30 de Septiembre, 2013
 (Miles de Pesos)

<i>Miles de Pesos</i>	Periodo Jul-Sept	Acumulado
Ingresos por arrendamiento	55,695	103,217
Ingresos por servicios inmobiliarios	9,528	16,792
Total de ingresos	65,223	120,010
Nómina y relativos- operación	5,218	9,752
Seguros	663	1,014
Impuesto predial	743	1,185
Total de gastos de operación	6,624	11,950
NOI	58598.827	108,059
Nómina y relativos- administración	2,702	5,645
Honorarios de Asesor	3,802	6,946
Otros gastos	1,967	3,762
Comisiones bancarias	22	34
Total de gastos indirectos	8,493	16,387
EBITDA	50,106	91,672
Compensación ejecutiva ¹⁾	4,625	10,245
Depreciación Activo Fijo ¹⁾	5	8
EBIT (Utilidad de Operación)	45,476	81,419
Ingresos financieros	15,837	34,518
Fluctuación cambiaria	10,955	17,033
Resultado Integral de Financiamiento	26,792	51,551
Utilidad neta e integral	72,267	132,971

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