

Presentación Corporativa



## Asamblea Extraordinaria de Tenedores

18 de Julio de 2014



## Orden del Día

- I Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la contratación de Créditos con Bancos y/o Emisión de Deuda, con el objeto de financiar Inversiones en Bienes Inmuebles, hasta por la cantidad de \$2,300 millones de pesos.
- II Designación de Delegados Especiales para llevar a cabo los Acuerdos que se tomen en la Asamblea.
- III Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de Asamblea.

Inversión	Importe (Millones de Pesos)*	Descripción
Hoteles Aportados en la Oferta Pública Inicial (Cartera de Aportación)	\$1,835.6	Hoteles Hampton Inn Monterrey Galerías, Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto, Holiday Inn Express Saltillo Aeropuerto, Hampton Inn Saltillo Aeropuerto, Hampton Inn Reynosa Zona Industrial, Hampton Inn Querétaro Tecnológico, Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez y Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
Hoteles del Portafolio Inicial adquiridos después de la Oferta Pública Inicial (Cartera de Adquisición)	\$1,096.1	Hoteles Holiday Inn Puebla La Noria, Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, Holiday Inn Express Guadalajara UAG, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Holiday Inn Express Toluca Tollocan y Holiday Inn Monterrey Valle
Adquisiciones y Desarrollos posteriores al Portafolio Inicial	\$1,618.8	Hoteles Camino Real Guanajuato, Marriott Puebla, Wyndham Garden Irapuato, Holiday Inn México Coyoacán, Wyndham Garden León Centro Max y Aloft Guadalajara; Terrenos en Coatzacoalcos, Cd. Del Carmen y Saltillo para desarrollo de Hoteles
<b>Total de Recursos Invertidos de la Oferta Pública Inicial</b>	<b>\$4,550.5</b>	

\* Incluye gastos, impuestos, ampliaciones e inversiones por cambio de marca

Inversión	Importe (Millones de Pesos) <sup>1</sup>	Status
Adquisición Hotel México Plaza León Centro Max en León, Guanajuato <sup>2</sup>	\$166.2	Formalizado, pendiente pago final para Escrituración
Adquisición Hotel México Celaya en Celaya, Guanajuato <sup>2</sup>	\$155.9	Formalizado y Escriturado, financiado con Crédito Temporal <sup>4</sup>
Adquisición Hotel Aloft Guadalajara en Guadalajara, Jalisco	\$240.3	Formalizado y Escriturado, financiado con Crédito Temporal <sup>4</sup>
Adquisición Hotel Holiday Inn Tampico Altamira en Altamira, Tamaulipas <sup>3</sup>	\$220.0	Formalizado y Escriturado, financiado con Crédito Temporal <sup>4</sup>
Adquisición Hotel México Plaza Silao en Silao Guanajuato <sup>2</sup>	\$91.2	Formalizado y Escriturado, financiado con Crédito Temporal <sup>4</sup>
Desarrollo Hotel Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila	\$198.1	En Construcción
Desarrollo Hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche	\$188.9	En Construcción
Desarrollo Hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos, Veracruz	\$171.9	En Construcción
<b>Sub-Total Inversión Confirmada</b>	<b>\$1,431.6</b>	
Hoteles en Negociación	\$1,016.2	En Proceso de Negociación
<b>Sub-Total Inversión en Negociación</b>	<b>\$1,016.2</b>	
<b>Inversión Total</b>	<b>\$2,447.8<sup>5</sup></b>	

*1 Incluye gastos e impuestos de adquisición y/o desarrollo; no incluye IVA*

*2 Convertidos a Wyndham Garden*

*3 Incluye terreno anexo para desarrollo y ampliación de 105 cuartos*

*4 Créditos en Cuenta Corriente a 180 días con Banorte (\$400 millones de pesos) y Actinver (\$400 millones de pesos), ambos a tasa de TIIE más 2.50%, sin comisión; se pagarán con el Crédito propuesto*

*5 La diferencia se ha financiado con recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial*

Institución	Importe (Millones de Pesos)
Banorte (Banco Agente)	\$800.0
Actinver	\$400.0
BBVA Bancomer	\$400.0
Banamex	\$300.0
Scotiabank	\$200.0
Banregio	\$200.0
<b>Total Crédito</b>	<b>\$2,300.0</b>

*Los importes definitivos podrán variar en función de los acuerdos finales con las Instituciones*

Concepto	Descripción
Tipo de Crédito	Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria
Acreditada	Fideicomiso F/1616 (Fibra Inn)
Obligados Solidarios	Operadora México y Fideicomiso F/1765 (Otros Servicios)
Destino	Inversiones en Inmuebles (Hoteles)
Importe del Crédito	Hasta \$2,300 Millones de Pesos
Moneda del Crédito	Pesos Mexicanos
Plazo del Crédito	4 años y 6 meses
Amortización	Al vencimiento
Tasa de Interés	TIIIE más 2.50% los primeros 3 años; incremento de 0.25% los meses 37 a 45 y de 0.50% adicionales los meses 46 a 54*
Comisión de Estructuración	1.0% (pagadera 0.5% al inicio, 0.3% a los 12 meses y 0.2% a los 24 meses)
Comisión por Compromiso	0.25% del Importe no dispuesto
Cobertura de Tasa	Fibra Inn deberá adquirir un Swap o Cap para cubrir la tasa de interés por al menos el 70% del saldo del Crédito

\* Condiciones adicionales establecidas por los Bancos por la ampliación del plazo del Crédito

Concepto	Descripción
Garantías	Fiduciaria de Hoteles, incluyendo Inmuebles, Muebles, Flujos de Efectivo y Derechos Relacionados
Reserva de Intereses	Se constituirá Cuenta con Reserva por Importe equivalente a 3 meses de Intereses
Covenants Financieros	Crédito / Valor: igual o menor a 50% <sup>1</sup>
	Cobertura Servicio Deuda: igual o mayor a 1.60 <sup>2</sup>
	NOI / Deuda: igual o mayor a 13% <sup>3</sup>
	Cobertura Mínima: igual o mayor a 1.20 <sup>4</sup>
	Valor Tangible Neto: mayor al 60% <sup>5</sup>
	Valor Total Apalancamiento Activos: menor o igual a 55% <sup>6</sup>
Prepago	Sin Comisión
Gastos Legales	Por cuenta de Fibra Inn

*1 Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía*

*2 NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años*

*3 NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito*

*4 NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal)*

*5 Valor Total de Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos*

*6 Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de Activos*

Se tienen contemplados los siguientes Escenarios para finiquitar el Crédito propuesto:

Escenario	Descripción
Emisión Pública de Deuda	Emisión a Plazo mínimo de 5 años, con mejores condiciones económicas para el Fideicomiso
Emisión de Capital	Colocación de Capital, con pago anticipado del Crédito; se mantiene disponible la Línea, por tratarse de un Crédito en Cuenta Corriente, vigilando siempre no exceder un Índice de Endeudamiento del 33%
Estructuración a Largo Plazo	Estructuración del Crédito en un esquema de Largo Plazo (12-15 años), con amortizaciones que no afecten la Distribución del Resultado Fiscal a los Tenedores

Al cierre del Primer Trimestre de 2014, el Fideicomiso F/1616 cumplía con los Índices establecidos por la CNBV en las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores* publicados en el Diario Oficial de la Federación el 17 de Junio de 2014:

Índice	Valor Fideicomiso F/1616 al 1T14
Endeudamiento	5.8%
Cobertura de Servicio de la Deuda	2.6

*Índices calculados conforme a la metodología establecida en el Anexo AA de las Disposiciones*

La aprobación del Crédito por hasta \$2,300 millones de pesos con plazo de 4 años y 6 meses propuesto a esta Asamblea permitirá remediar el incumplimiento temporal del *Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda* previsto en las citadas *Disposiciones*, que se estima que ocurrirá al cierre del 2T14, derivado de los Créditos de corto plazo que actualmente tiene el Fideicomiso, los cuales se liquidarán con el Crédito propuesto:

Crédito	Saldo al 2T14 (Millones de Pesos)	Vencimiento
Banorte	\$400.0	Agosto 2014
Actinver	\$400.0	Enero 2015

*Créditos en Cuenta Corriente, ambos a tasa de TIIE más 2.50%, sin comisión*

La aprobación, contratación y disposición del Crédito propuesto permitirá al Fideicomiso cumplir con lo establecido en el Artículo 7, fracción II, inciso c), punto 1.14, último párrafo de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores* antes mencionadas, en el sentido de que dicha aprobación, contratación y disposición constituye el plan correctivo que remediará el eventual incumplimiento del *Índice de Cobertura de Servicio de Deuda* establecido en las *Disposiciones* antes mencionadas.

Una vez dispuesto en su totalidad el Crédito, se tiene proyectado cumplir satisfactoriamente con los Índices requeridos:

Índice	Estimación para 2015
Endeudamiento	33%
Cobertura de Servicio de la Deuda	Mayor a 2.0

*Índices calculados conforme a la metodología establecida en el Anexo AA de las Disposiciones, estimados en base a la Proyección de NOI de los Hoteles actualmente en negociación*

## 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