

Bienvenidos



Emisión de Deuda FINN 18

Presentación para Inversionistas

Enero 2018

Emisión de Deuda FINN 18

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo, el “Fideicomitente” o “Asesor de Activos Prisma”), con la finalidad de proporcionar información general de dicha sociedad a la fecha de emisión del presente documento, y están sujetas a cambio sin previo aviso. Asesor de Activos Prisma no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento. La información contenida en el presente documento está sujeta a una auditoría financiera, contable, legal y de negocios.

Ni Asesor de Activos Prisma ni Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. , Grupo Financiero BBVA Bancomer (“los Intermediarios Colocadores”) asumen algún tipo de responsabilidad por el contenido y alcance de este Documento. Los clientes o público inversionista a quienes se dirija no deben tomar ninguna decisión basándose en la información aquí contenida. Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo. El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario, incluyendo sin limitar, el llevar de manera independiente auditorías legales, contables y fiscales sobre la empresa previo a la realización de cualquier inversión.

Los Intermediarios Colocadores, tienen o pueden tener relaciones de negocio, incluso de carácter comercial y de banca de inversiones, con la compañía objeto del presente documento o alguna de sus entidades relacionadas.

Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

Asesor de Activos Prisma y los Intermediarios Colocadores no se hacen responsable de errores u omisiones, o de los resultados obtenidos del uso de la presente información. Todo lo aquí establecido es, sin garantía alguna sobre la integridad, precisión, u oportunidad de la información o de los resultados obtenidos por el uso de esta información y sin garantía alguna o seguridad de cualquier tipo, expresa o implícita, incluyendo pero no limitado a garantías de Asesor de Activos Prisma o de los Intermediarios Colocadores, sus afiliadas o sus subsidiarias, oficinas o asociadas, o a que los consejeros, funcionarios o empleados de las mismas resulten responsables frente a ustedes o frente a cualquier otra persona por cualquier decisión tomada o por alguna acción ejecutada que se relacione con la información provista en el presente documento, o por los daños o costos generados aún cuando hubiera mediado aviso sobre la posibilidad de incurrir en los mismos.

Asesor de Activos Prisma y los Intermediarios Colocadores no formulan ninguna declaración, garantía ni compromiso, expreso o implícito, ni han realizado ninguna verificación independiente y no aceptan ninguna responsabilidad respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en este documento o de ninguna otra información suministrada por la empresa para la preparación del presente documento. En ningún caso Asesor de Activos Prisma y/o los Intermediarios Colocadores serán responsables por daños de cualquier tipo o naturaleza, incluyendo sin limitar daños directos, indirectos, especiales (incluyendo perjuicios) consecuenciales o incidentales derivados de o relacionados con la existencia o el uso de este documento y/o de la información contenida en el mismo.

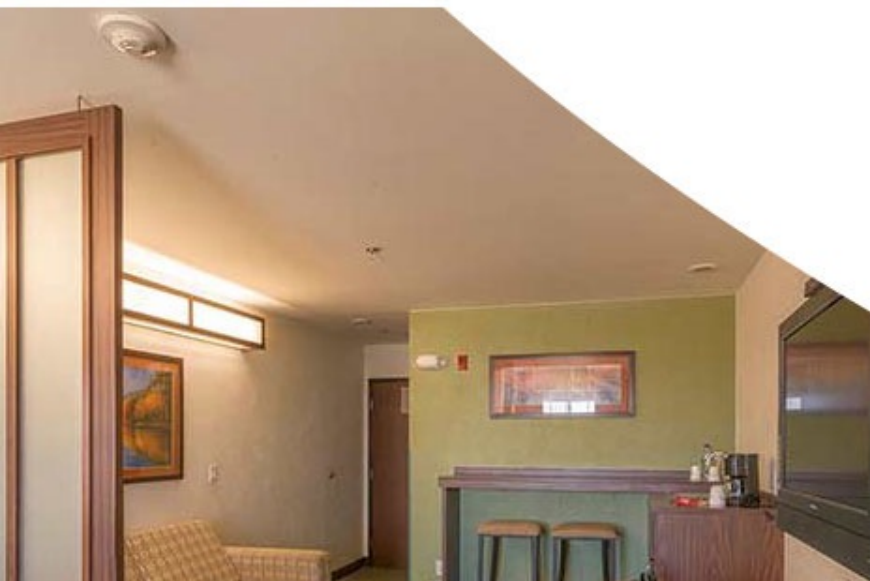


Agenda

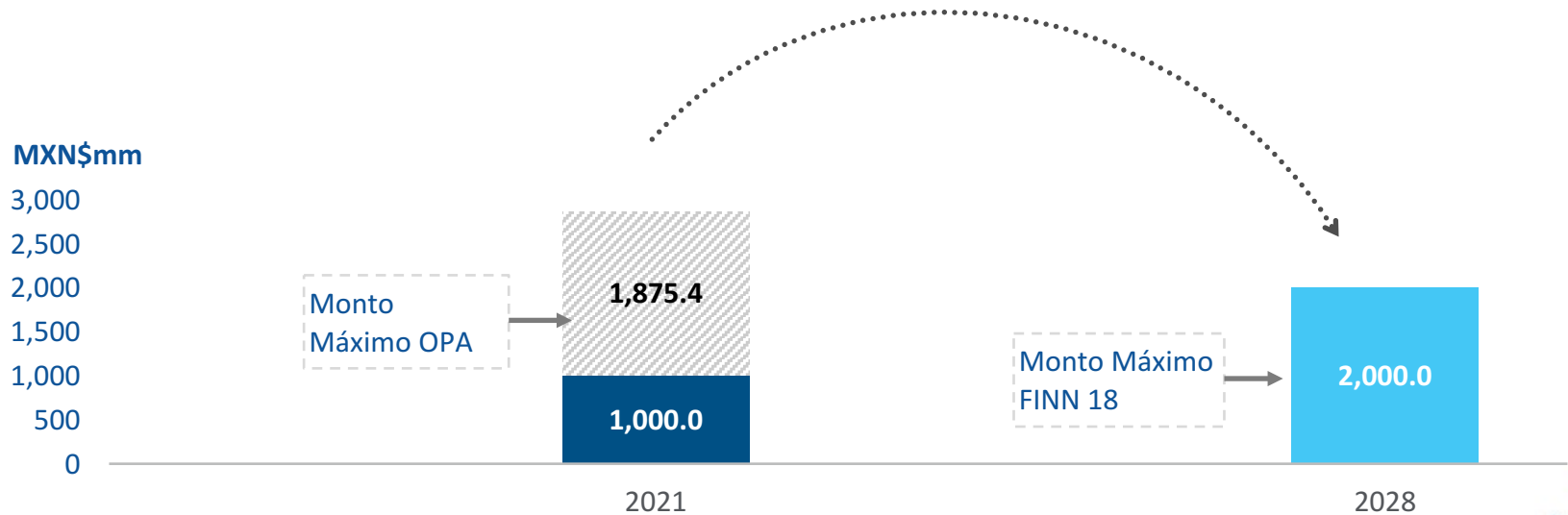
Términos y Condiciones	4
La Compañía	8
Resultados Financieros	15
Estrategia de Crecimiento	23
Conclusiones	32
Contactos	34



Términos y Condiciones



- Fibra Inn busca mejorar su estructura de capital y de liquidez a través de la correcta gestión de sus pasivos bursátiles.
- Para ello, llevará a cabo dos procesos simultáneos:
 - Una recompra parcial de la **Emisión FINN 15** con vencimiento en 2021 por un monto de hasta MXN\$1,875.4mm; y
 - Una nueva emisión en tasa fija a 10 años, **FINN 18**, por hasta MXN\$2,000mm
- Prácticamente la totalidad de los recursos serán para refinanciar parcialmente la emisión FINN 15, por lo que el apalancamiento de la compañía no se verá presionado.
- Se consigue alinear el perfil de vencimientos de la deuda con la estrategia de Fibra Inn para los siguientes años.



Oferta Pública de Adquisición

Monto total de la Oferta	Hasta MXN\$ 1,875.4 mm
Precio de recompra	MXN\$100
Clave de Pizarra	FINN 15
Fecha de inicio de la Oferta	4 de Enero de 2018
Fecha de Vencimiento de la Oferta	13 de Febrero de 2018
Fecha de Liquidación	15 de Febrero de 2018

Periodo de Oferta

1<t<20 días

- Entrega de la Carta de Aceptación, por parte del Custodio al Intermediario Colocador
- El Custodio deberá traspasar los CBF a la cuenta que Casa de Bolsa BBVA Bancomer mantiene en Indeval de acuerdo con las fechas y horario de recepción establecidos en el Folleto Informativo.
- En caso de **no cumplir** con los requerimiento previos, los Tenedores no serán considerados en la asignación.

Publicación de resultados

t=20 días

Ultimó día de recepción de Cartas de Aceptación y de traspaso de CBF

- Si la Oferente recibe Cartas de Aceptación que representen **más del 65.22%** del número de CBF, entonces la asignación de la Oferta se prorrateará entre los Tenedores.
- Si la Oferente recibe Cartas de Aceptación que representen **menos del 65.22%**, siempre y cuando el número de CBF sea de al menos [14,000,000], entonces se asignará la Oferta a la totalidad de los Tenedores que hayan aceptado.

La OPA estará sujeta al éxito de la Nueva Emisión

Términos y Condiciones FINN18

Fiduciario Emisor	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Monto del Programa	Hasta MXN\$[5,000]mm o su equivalente en UDIs o Dólares con carácter revolvente
Fideicomitentes	Fibra Inn
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo
Clave de Pizarra	FINN 18
Calificación Objetivo	AA-(mex) Fitch / HR AA+ HR Ratings
Monto de Emisión	Hasta MXN\$2,000mm
Pago de Intereses	Semestral
Tasa de Referencia	Mbono Interpolado 27-29
Amortización	Un solo pago al vencimiento
Amortización Anticipada Voluntaria	La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, pagando una prima por amortización anticipada en cualquier momento (<i>Makewhole</i>); y sin prima los últimos 18 meses.
Plazo	[3,640] días, aproximadamente [10] años
Fecha de Construcción Libro	13 de Febrero de 2018
Fecha de Emisión	14 de Febrero de 2018
Garantías	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Liquidar parcialmente los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN15 (los “CBs FINN 15”) que sean adquiridos por la Emisora a través de una oferta pública de adquisición, pagar los intereses correspondientes a los CBs FINN 15 generados y no pagados a la fecha de liquidación de la oferta pública de adquisición, pagar los gastos, comisiones y honorarios necesarios para realizar dicha oferta pública de adquisición y el excedente de los recursos serán utilizados para usos corporativos generales.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Intermediarios Colocadores	  
Asesor y Agente Estructurador	



La Compañía



Emisión de Deuda FINN 18



Fibra Hotelera enfocada en Marcas Internacionales



(1) Dividend Yield 3T17 al 29 de Septiembre de 2017 calculado con un precio de cierre de MXN\$12.11 por CBFi.

Destino de los fondos:	Monto (MXN\$ Millones)
Recursos Netos	\$1,971.00
1. Adquisición de certificados bursátiles fiduciarios FINN 15	\$1,875.35
2. Intereses correspondientes a los CBs FINN 15 generados y no pagados a la fecha de liquidación de la Oferta Pública de Adquisición	\$6.37
3. Gastos relacionados con la Oferta Pública de Adquisición de los CBs FINN 15	\$3.48
4. Asuntos Corporativos Generales	\$85.80

	1T13 (IPO)	3T17	Variación
Hoteles	8	43	+35
Cuartos	1,613	6,959	+5,346
Segmentos	1	4	+3
Mkt Cap ⁽¹⁾ (MXN\$ Millones)	\$4,895	\$6,104	+24.7%
Margen NOI	36.0%	34.4%	-1.6pp
Dividend Yield ⁽¹⁾	3.15%	8.3%	+510 bps
Ingresos por hospedaje ⁽¹⁾ (MXN\$ Millones)	\$17.5	\$458.7	+2,521%
Tarifa ⁽²⁾ (MXN\$)	\$976	\$1,188	+21.7%
RevPar* ⁽²⁾ (MXN\$)	\$606	\$737.4	+21.7%

(1) 3T17 cifras calculadas en base al precio de cierre del CBFi MXN\$12.11 del 29 de septiembre de 2017.

(2) Tarifa y RevPar expresadas en términos de mismas tiendas, excluyendo la adición de cuartos

* Por sus siglas en inglés Revenue Per Available Room

43 Hoteles

42 en operación
1 en Remodelación y
ampliación

6,959 Cuartos

6,748 en operación
145 en conversión de marca
66 en ampliación

 14 Marcas Globales

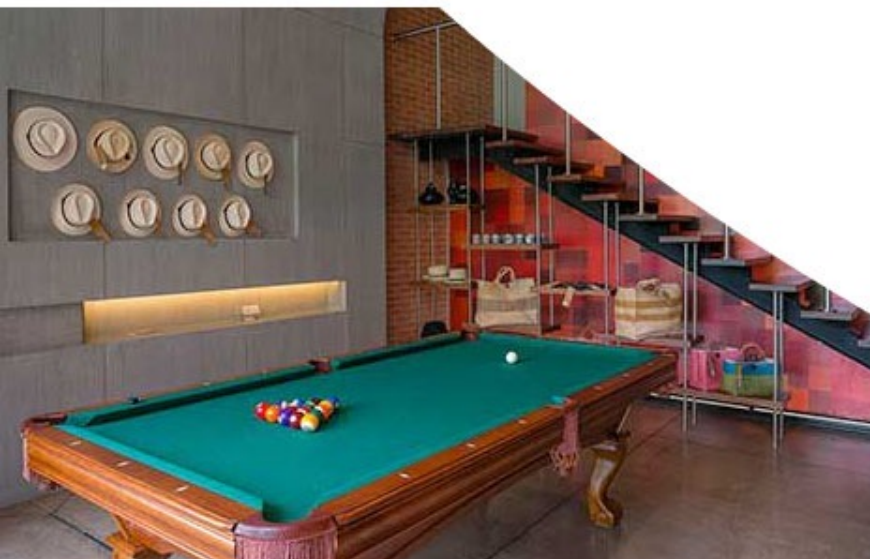
 5 Marcas Domésticas

 15 Estados





Resultados Financieros



Emisión de Deuda FINN 18



Mismas Tiendas Trimestrales

43 Hoteles	3T17	3T16	Variación
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$458.7	\$446.3	2.8%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	62.0%	62.6%	-0.6 pp
Ocupación	61.9%	62.6%	-0.7 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,188.4	\$1,147.2	3.6%
RevPar ⁽¹⁾ (MXN\$) excluyendo la adición de cuartos	\$737.4	\$717.6	2.8%
RevPar ⁽¹⁾ (MXN\$)	\$735.8	\$717.6	2.5%

Totales Trimestrales

43 Hoteles	3T17	3T16	Variación
Número de Hoteles	43	42	
Ingresos por hospedaje (MXN\$ millones)	\$461.7	\$448.5	2.9%
Ocupación	61.9%	62.5%	-0.7 pp
Tarifa (MXN\$)	\$1,188.1	\$1,146.9	3.6%
RevPar ⁽¹⁾ (MXN\$)	\$735.9	\$717.6	2.6%

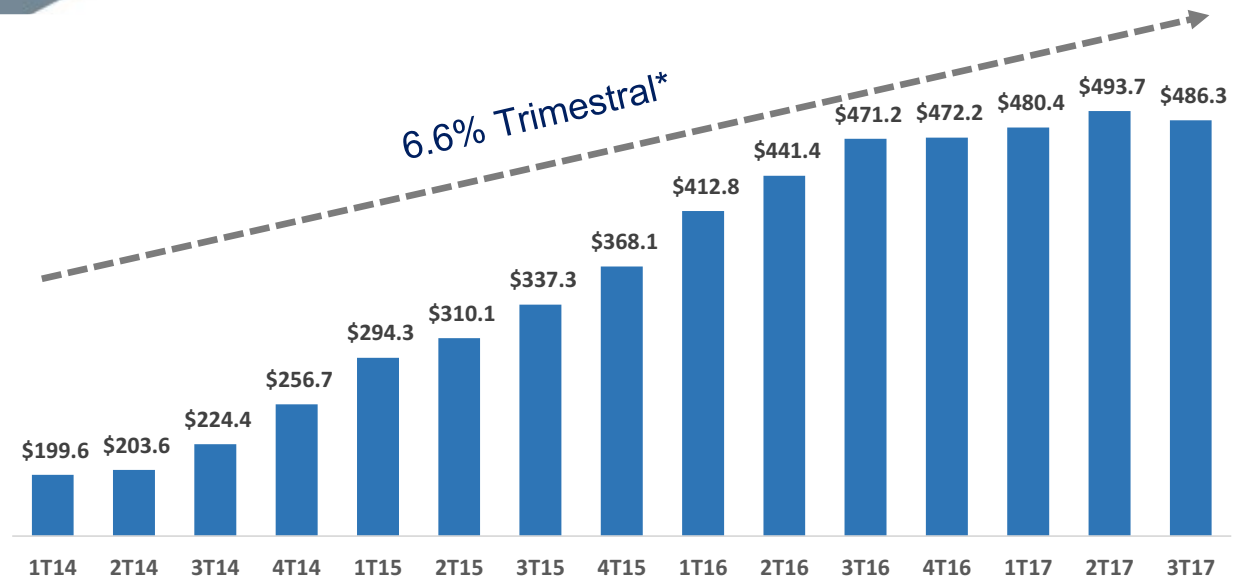
Estado de Resultados Acumulado

Estado de Resultados (MXN\$ millones)	Ene-Sep17	%	Ene-Sep 16	%	Var. %
Ingresos de la Fibra	\$1,460.4	100%	\$1,325.5	100%	10.2%
Gastos de Operación	\$939.5	64.3%	\$828.0	62.5%	13.5%
NOI	\$520.9	35.7%	\$497.4	37.5%	4.7%
Gastos de Adquisición	\$8.9	0.6%	\$25.7	1.9%	-65.0%
EBITDA	\$436.9	29.9%	\$402.3	30.4%	8.6%
EBITDA Ajustado*	\$445.9	30.5%	\$428.0	32.3%	4.2%
Utilidad Neta	\$82.1	5.6%	\$144.3	10.9%	-43.1%
FFO	\$321.6	22.0%	\$335.7	25.3%	-4.2%
CBFIs en Circulación (millones)	438.8		440		

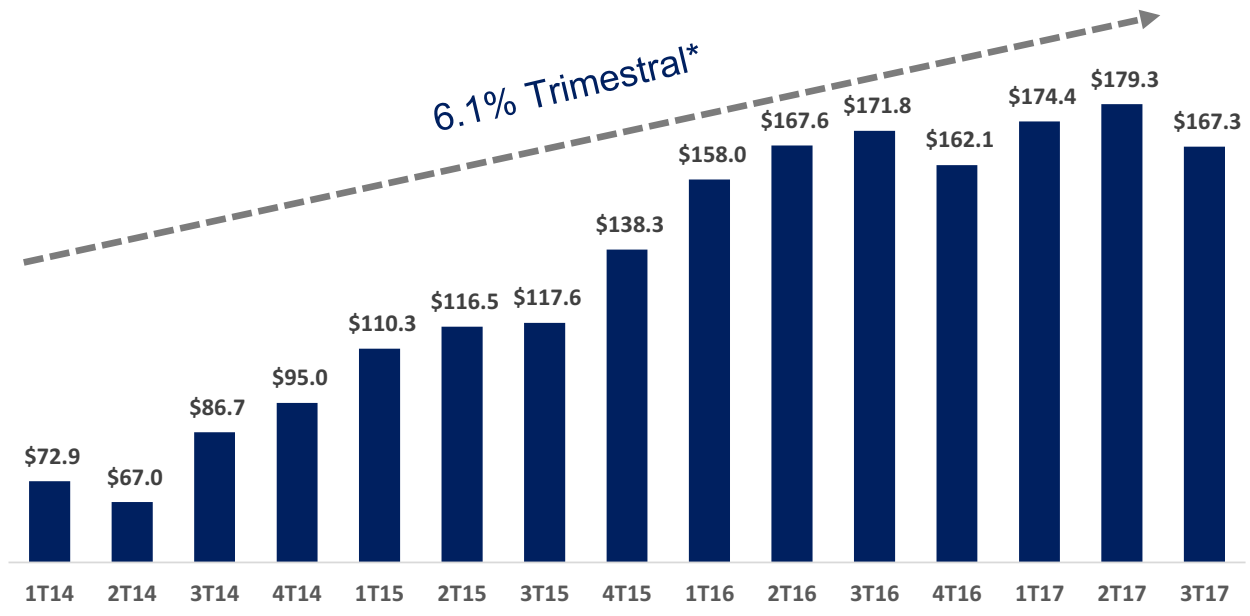
* EBITDA Ajustado = NOI – Gastos Indirectos + Gastos de Adquisición y Organización

Ingresos y Crecimiento Operativo

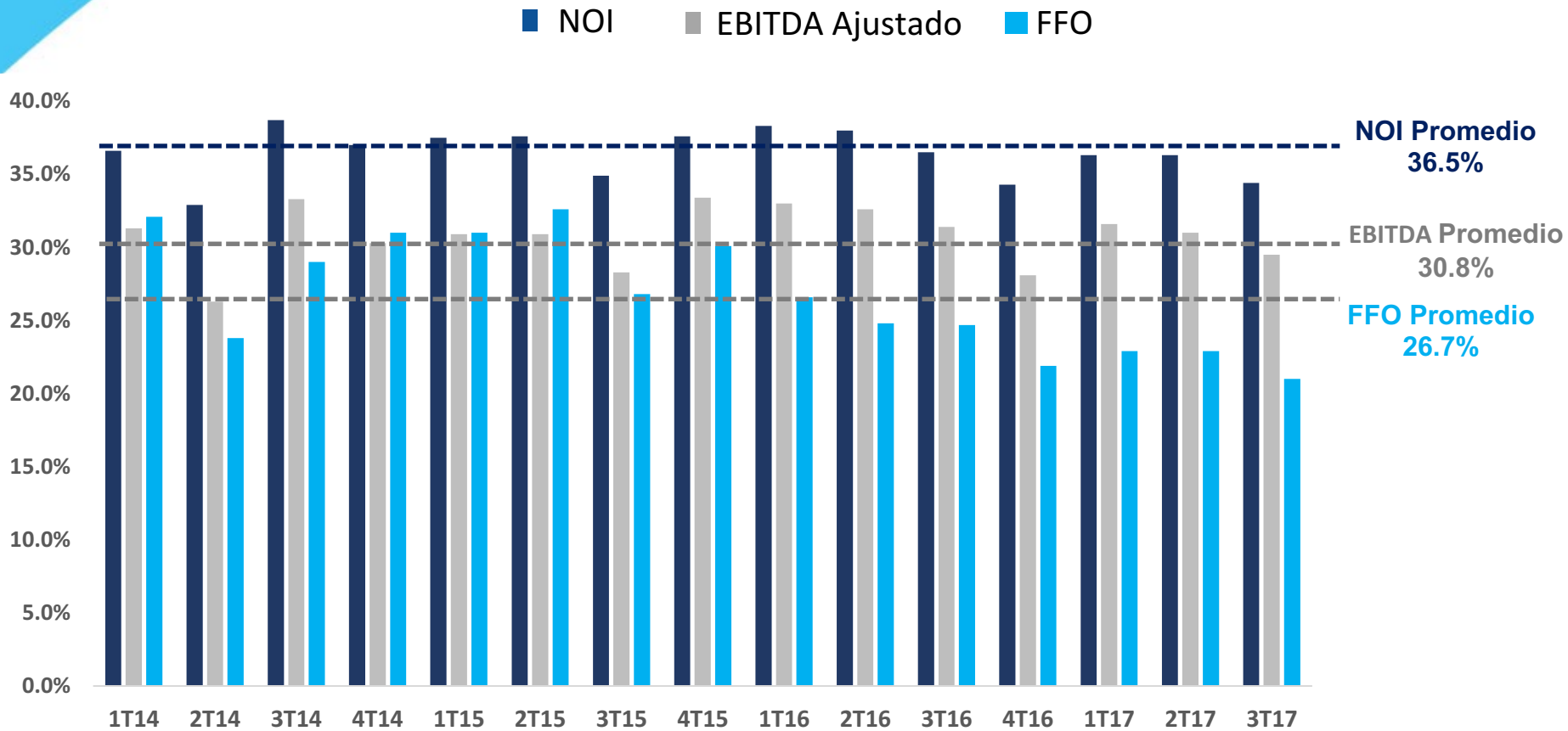
Ingreso
(MXN\$ millones)



NOI
(MXN\$ millones)

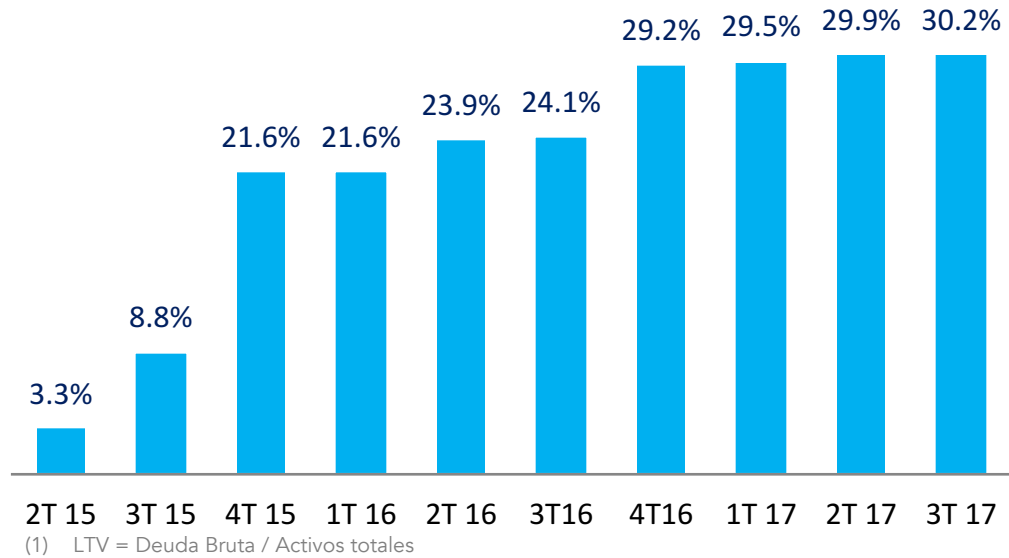


*TPCT= Tasa promedio de crecimiento trimestral



Nivel de Endeudamiento (LTV)⁽¹⁾

Límite máximo de 50% (límite estratégico 33%)

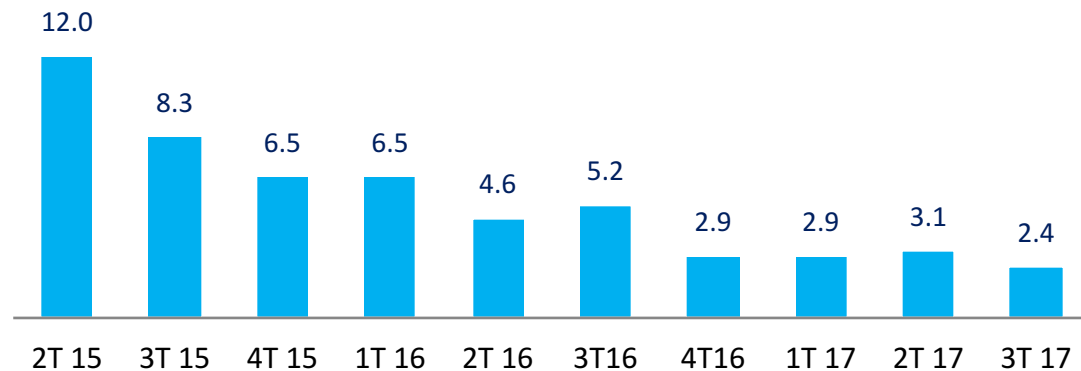


- **Deuda Total** : MXN\$2,875 millones
- **Deuda Pública**: TIIE28 +110bps
- **66% de Deuda con IRS**
- **100% de la Deuda Quirografaria**
- **Calificación Corporativa**

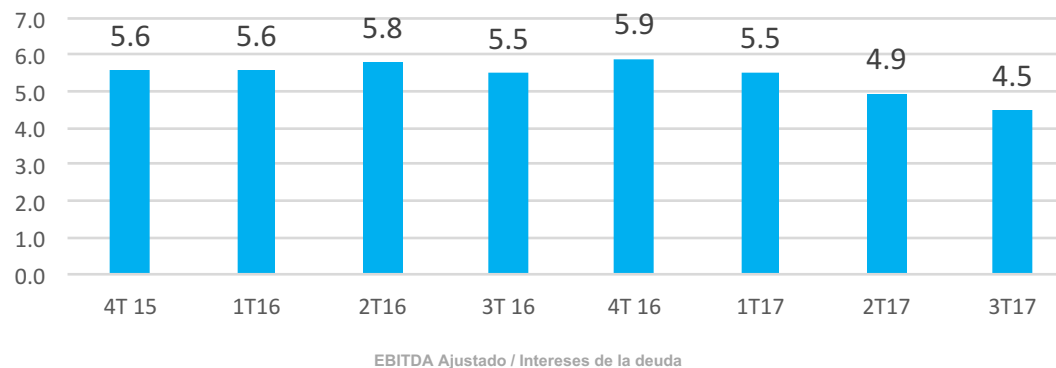
Fitch: AA-(mex)
HR Ratings: HR AA+

Índice de Cobertura CNBV

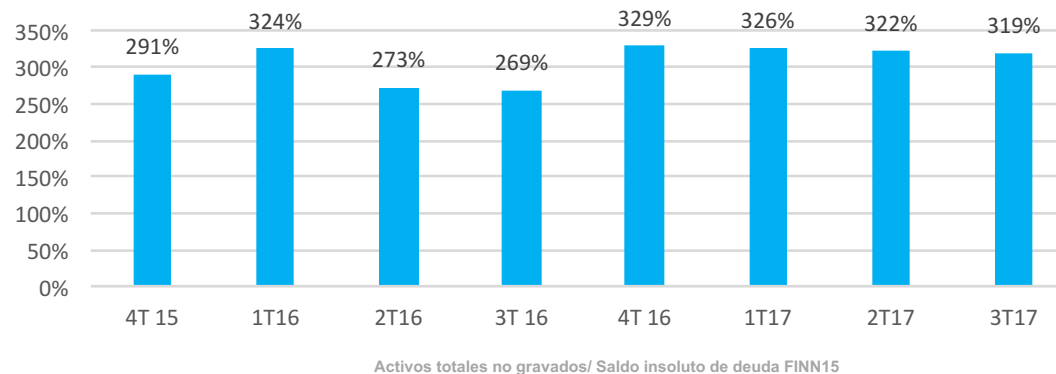
Igual o mayor a 1.0



Índice Servicio de la Deuda (Mayor o igual a 1.5)



Índice de Activos Totales no Gravados (Mayor o igual a 150%)





Estrategia de Crecimiento



Emisión de Deuda FINN 18



JW Marriott Monterrey

Inversión Total Estimada	MXN\$ 1,030 millones
Participación FINN:	33%
Habitaciones:	250
Segmento	Full Service
Inicio de operaciones:	3T19



Marriott Monterrey Aeropuerto

Inversión Total Estimada	MXN\$ 328 millones
Participación FINN:	20%
Habitaciones:	180
Segmento	Full Service
Inicio de operaciones:	2T18



Westin Monterrey

Inversión Total Estimada MXN\$ 753 millones

Participación FINN: 20%

Habitaciones: 175

Segmento Full Service

Inicio de operaciones: 3T18



AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo

Anteriormente Arriva Express



Rebranding

2T17



MARRIOTT



Wyndham Garden Playa del Carmen

Anteriormente Holiday Inn Express



Rebranding

Octubre 2016



Wyndham Garden Guadalajara

	<u>México Plaza</u> Ene-Feb 2014 (pre-adquisición)	<u>Wyndham Garden</u> 9M'17 (Transición)
Ocupación	54.3%	61.9%
Tarifa	MXN\$ 711.9	MXN\$ 1,192.9
RevPar*	MXN\$ 386.8	MXN\$ 738.0



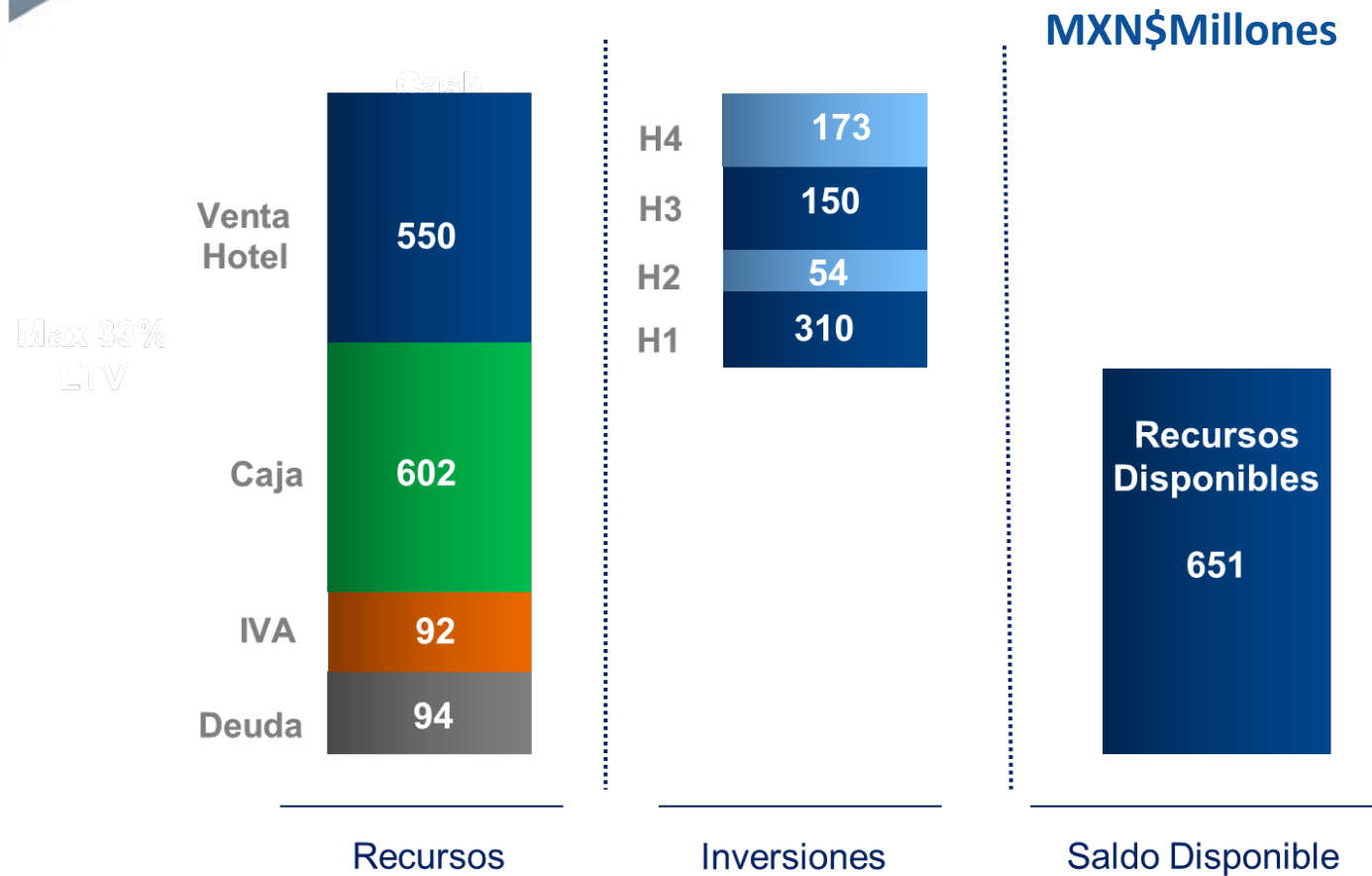
Hampton Inn by Hilton Monterrey Obispado



Holiday Inn Express Toluca Tollocan



Estrategia de Financiamiento



H1- Inversión en Hotel JW Marriott Monterrey

H2.- Inversión en Hotel Marriott Monterrey Aeropuerto

H3- Inversión en Hotel Westin Punto Valle Monterrey

H4- Inversión en Portafolio Actual de Fibra Inn (PIPs*, conversión, remodelación, etc).



Conclusiones



Emisión de Deuda FINN 18



Consideraciones de Inversión



Mejorar el perfil de vencimientos de la Emisora y extender la duración promedio de la deuda emitida.

Contar con el 100% de deuda a tasa fija, considerando la nueva Emisión a tasa fija y la cobertura con SWAPS en el saldo remanente de la Emisión FINN 15

Utilizar los recursos remanentes en las inversiones que generen mayor rentabilidad en los activos existentes.

Consolidar el crecimiento proyectado de la distribución por CBFi

Formalización de la Fábrica de Hoteles como vehículo para las coinversiones en el desarrollo de nuevos hoteles con ubicaciones y marcas estratégicas



Contactos



Emisión de Deuda FINN18





FIBRA INN

Finanzas		
Nombre	Teléfono	E-mail
Alejandro Leal Isla Garza <i>Director de Planeación y Gestión</i>	+52 (81) 500 0 0210	alejandro.leal-isla@fibrainn.mx
Miguel Aliaga Gargollo <i>CFO</i>	+52 (81) 500 0 0293	miguel.aliaga@fibrainn.mx



BBVA Bancomer

Credit Markets Origination México		
Nombre	Teléfono	E-mail
Martha Marrón <i>Director</i>	+52 (55) 520 12549	m.marron@bbva.com
Daniel González <i>Vice President</i>	+52 (55) 520 1290 5	daniel.gonzalez.hernandez@bbva.com
Victor Trillo <i>Associate</i>	+52 (55) 520 12792	victoraugusto.trillo@bbva.com
Carmina Cancino <i>Analyst</i>	+52 (55) 56213463	carmina.cancino@bbva.com
Ventas Institucionales		
Nombre	Teléfono	E-mail
Francisco Rivera <i>Head of Institutional Sales México</i>	+52 (55) 56219118	francisco.rivera@bbva.com
Luis Madero <i>Executive Director</i>	+52 (55) 56219135	luis.madero@bbva.com
Samuel Vargas <i>Vice President</i>	+52 (55) 56219666	samuel.vargas@bbva.com

Actinver

Actinver

Banca de Inversión		
Nombre	Teléfono	E-mail
Nathan Moussan <i>Director Banca de Inversión</i>	+52 (55) 5268 090 1	nmoussan@actinver.com.mx
Roberto Cayetano Jimenez <i>Subdirector Banca de Inversión</i>	+52 (55) 5268 0972	rjimenez@actinver.com.mx
Alejandro Ruiz <i>Analista</i>	+52 (55) 5268 0978	r Ruiz@actinver.com.mx
Claudia Hernandez <i>Analista</i>	+52 (55) 5268 210 1	chernandezm@actinver.com.mx
Ventas Institucionales		
Nombre	Teléfono	E-mail
Domingo Diaz <i>Director</i>	+52 (55) 103 6797	ddiaz@actinver.com.mx
Juan Antonio Sotres <i>Director</i>	+52 (55) 5268 090 4	jsotres@actinver.com.mx
Maria Dolores Orvañanos <i>Subdirector</i>	+52 (55) 5268 0850	morvananos@actinver.com.mx



Investia Asesores Financieros

Asesor Financiero		
Nombre	Teléfono	E-mail
José Antonio Gómez Aguado <i>Socio Fundado</i>	+52 (55) 5245 1175	jagomez@investia.mx
Erick O'Neill <i>Asociado</i>	+52 (55) 5245 1175	eoneill@investia.mx



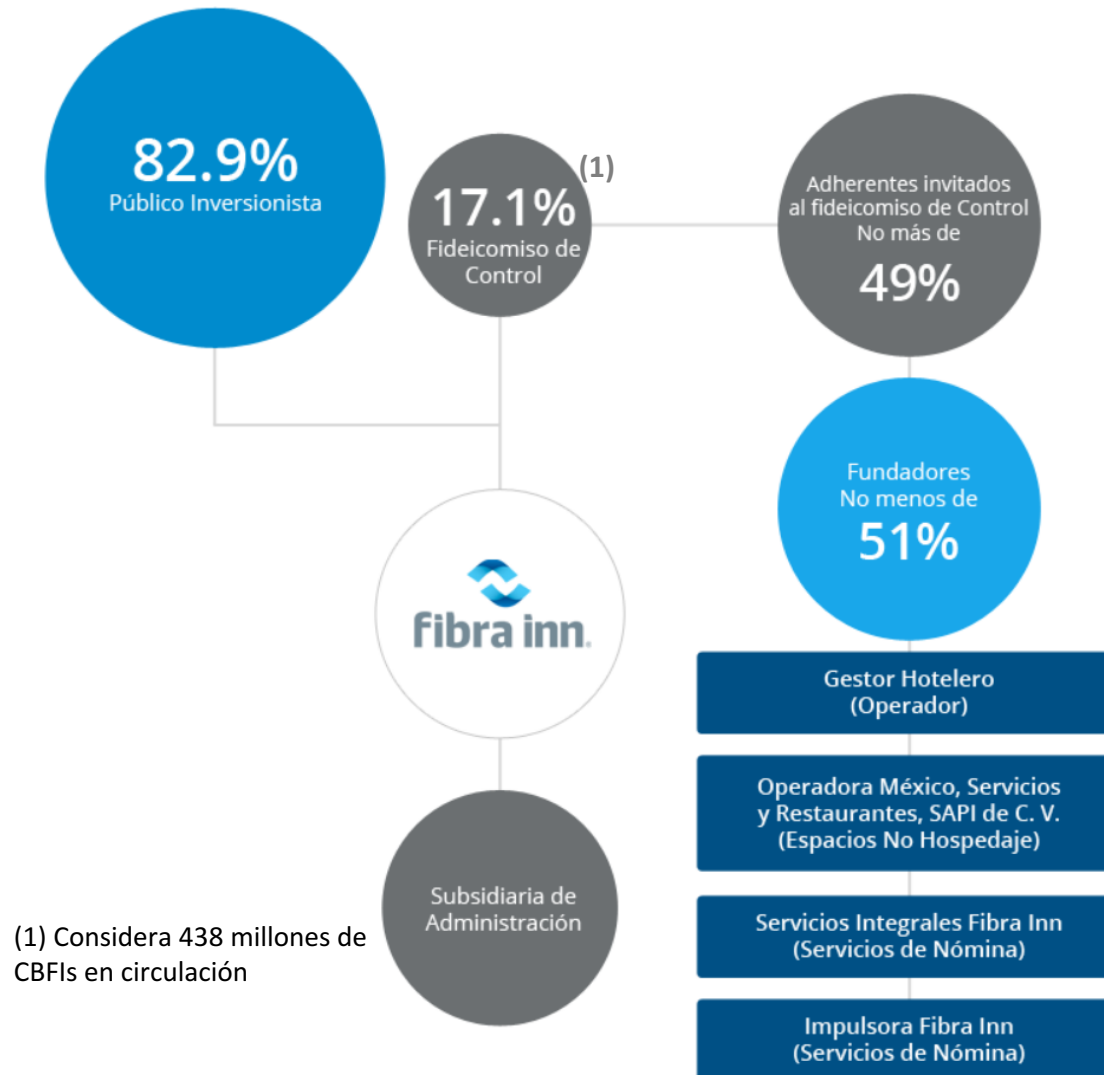


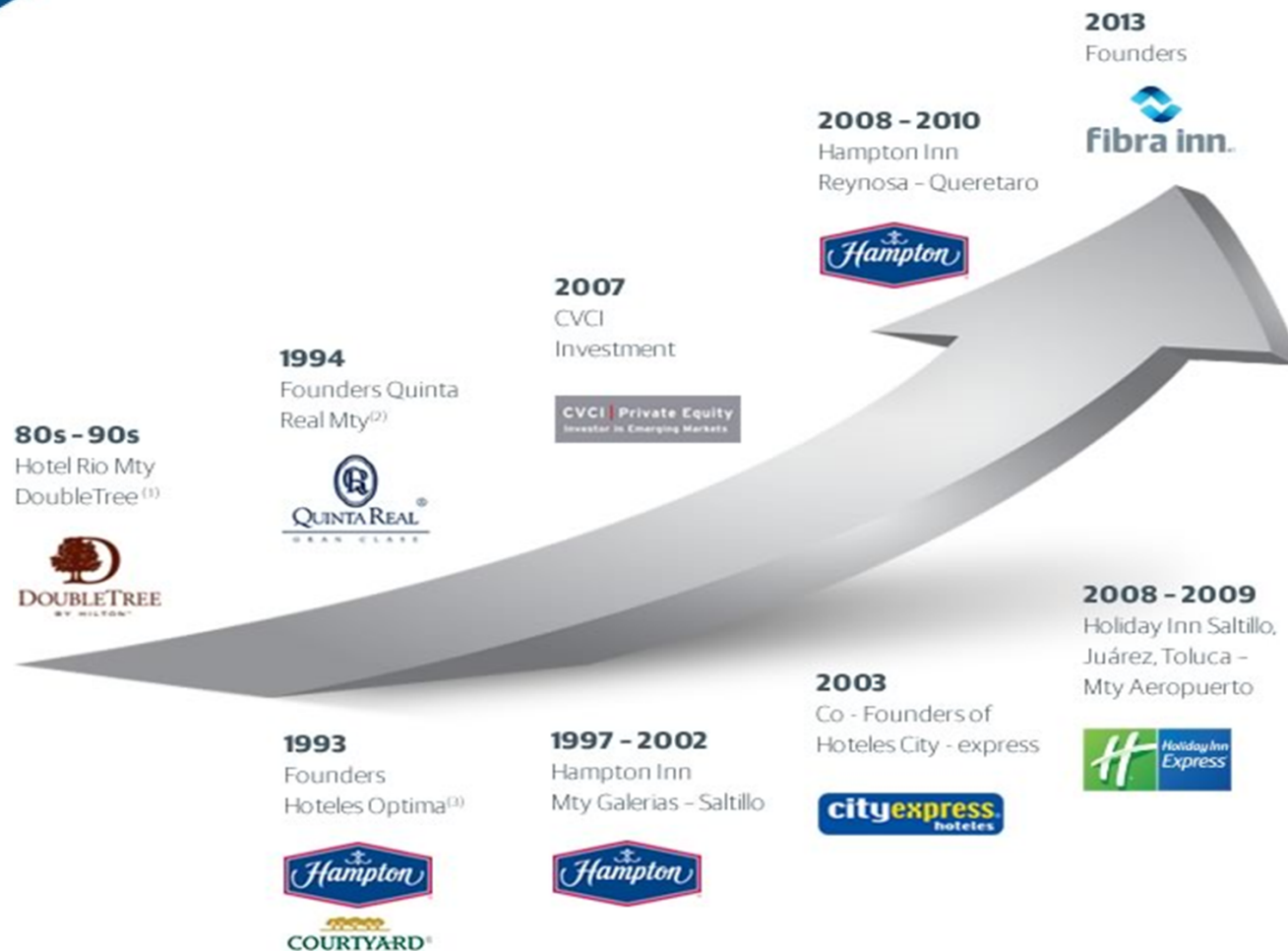
Anexos



Emisión de Deuda FINN18







Negocio Familiar

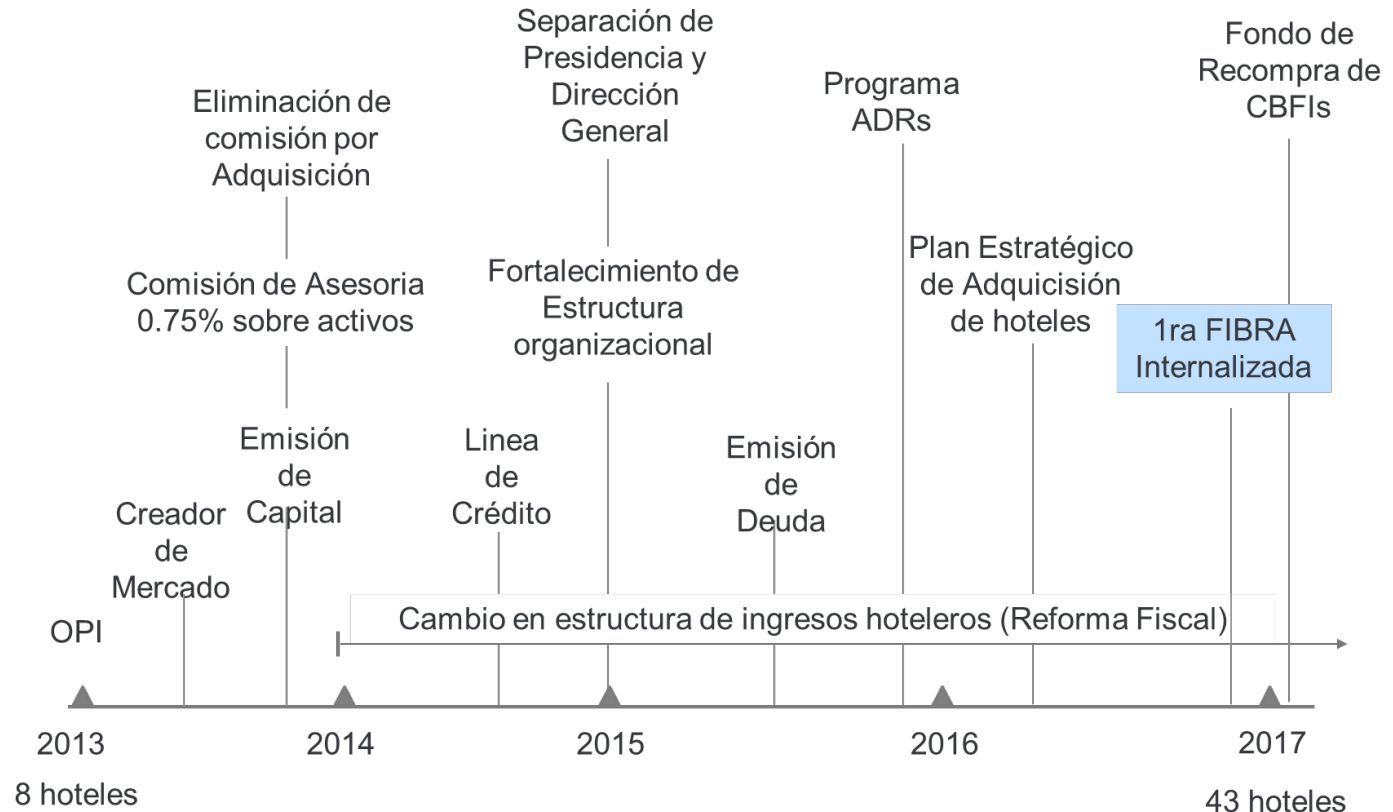
Socios Locales

Capital Privado

Empresa Pública

Hechos Relevantes Fibra Inn

Maximización de la Distribución Trimestral a los Tenedores de CBFIs



Lista de Hoteles

Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición	Operador
Hoteles de Servicio Limitado					
Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn
Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn
Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn
Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	158		Fibra Inn
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
			1,424		
Hoteles de Servicio Selecto					
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	268		Fibra Inn
Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151		Fibra Inn
Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcas	Veracruz	180		Fibra Inn
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
Best Western	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
			3,007		
Hoteles de Servicio Completo					
Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Fibra Inn
Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203		Fibra Inn
Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95		Fibra Inn
Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua		211	Fibra Inn
Wyndham Garden**	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
AC Hotels by Marriott **	Guadalajara	Jalisco	180		Fibra Inn
			2,200	211	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada					
Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
			117		
Terreno					
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			
			6,748	211	
			6,959		

Portafolio total al 30 de septiembre de 2017

(*) Incluye 145 cuartos actuales y 66 adicionales.

(**) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca

Ingreso por Segmento

Ingresos Totales por Segmento				
	3T17	%	3T16	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.5	14.3%	69.5	14.8%
Servicio Selecto	215.4	44.3%	195.8	41.6%
Servicio Completo	188.7	38.8%	192.2	40.8%
Estancia Prolongada	12.7	2.6%	13.7	2.9%
Total	486.3	100.0%	471.2	100.0%

