



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2014

Monterrey, México, 28 de julio de 2014 – 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 segundo trimestre de 2014 (“2T14”). Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del Segundo Trimestre 2014

- Fibra Inn concluyó el 2T14 con **23 hoteles** en operación más **3 desarrollos**, totalizando **4,644 cuartos**, de los cuales 799 están en construcción.
- En términos de **Ventas Mismas Tiendas** de **22 hoteles comparables**⁽¹⁾ del portafolio:
 - Ingresos por hospedaje:** Ps. 189.1 millones; un crecimiento de 0.13% comparado vs. Ps. 188.8 millones del 2T13.
 - Ocupación:** 57.5%; un decremento de 5.2 puntos porcentuales (“pp”).
 - Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,002.1; un incremento de 7.7%.
 - Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 576.7; un decremento de 1.2%, debido a incremento de 1.3% en habitaciones disponibles por la ampliación de los hoteles Holiday Inn Express en Playa del Carmen y Guadalajara Autónoma; así como el efecto estacional de la Semana Santa.
- Ingresos:** Ps. 203.6 millones, que se desglosan a continuación:
 - Ingresos por hospedaje:** Ps. 192.5 millones (95% de los ingresos de la Fibra).
 - Ingresos por arrendamiento:** Ps. 11.1 millones (5% de los ingresos de la Fibra).
- NOI**²: Ps. 67.0 millones; un crecimiento de 56.9% comparado con los Ps. 42.7 millones del 2T13. El **margen** de 32.9% sobre Ingresos de la Fibra muestra una disminución de 3.6 pp vs. 1T14.
- EBITDA:** Ps. 53.6 millones; un crecimiento de 49.1% comparado con los Ps. 35.9 millones 2T13. El **margen** de 26.3% sobre Ingresos de la Fibra muestra una disminución de 5 pp vs 1T14. **El EBITDA por cuarto** fue de Ps. 14.2 mil.
- Utilidad Neta:** Ps. 18.4 millones, la cual incluye cargos no monetarios por Ps. 30.1 millones.
- FFO**³: Ps. 48.5 millones, que representó un decremento de 16.7% o Ps. 9.7 millones comparado con el 2T13.
- Distribución a tenedores:** Ps. 43.5 millones; equivalente a Ps. 0.1683 por CBF⁴ y un rendimiento de 3.7%⁵.
- Adquisiciones y eventos relevantes:**
 - Desarrollos:** Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen (servicio limitado, 180 habitaciones proyectadas).
 - Adquisiciones:** Aloft Guadalajara (servicio selecto, 142 habitaciones), Wyndham Garden Silao (servicio limitado, 143 habitaciones).



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
Twitter: @FibraInn



- **Eventos relevantes:**
 - Se pusieron en operación 150 habitaciones nuevas en dos hoteles Holiday Inn Express (99 en Guadalajara Autónoma y 51 en Playa del Carmen) como parte de las ampliaciones.
 - Se llevó a cabo la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores y una Asamblea Extraordinaria para la aprobación de la contratación de deuda.
- Al 30 de junio de 2014:
 - Saldo en **efectivo**: Ps. 339.1 millones.
 - La **deuda bancaria** ascendió a 803.2 millones, lo que representa un 14.5% de “**loan-to-value**” y un **índice de cobertura** para el servicio de la deuda de 1.1 veces.
 - Valor total del **patrimonio** de Fibra Inn: Ps. 4,518.8 millones.
- El **Capex** invertido durante el trimestre fue de Ps. 2.8 millones

¹ Del portafolio total de 23 hoteles, se toman 22 propiedades comparables ya que se excluye el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación, aunque el hotel Wyndham Garden Silao se adquirió durante el 2T13 se considera como parte del cálculo de Venta Mismas Tiendas por el hecho de haber estado en el portafolio por más de la mitad del periodo trimestral.

² NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.

³ FFO está calculado como la utilidad neta más los cargos no monetarios (depreciación y compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio).

⁴ Calculado en base a 258,334,218 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2014.

⁵ Calculado al precio de Ps. 18.26 por CBFi al cierre del 30 de junio 2014.

Comentario del Presidente del Comité Técnico

“Desde la Oferta Pública Inicial Fibra Inn estableció el objetivo de tener 30 hoteles en su nuestro portafolio al final del 2014 y estamos en el camino para lograrlo. Nuestro equipo de adquisiciones continúa evaluando oportunidades estratégicas de mercado que pudieran añadir valor al portafolio. Actualmente, estamos analizado 21 propiedades con un valor aproximado de Ps. 2,600 millones, que representan alrededor de 3,000 habitaciones. Por tal motivo, se llevó acabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores el 18 de julio del 2014, donde se aprobó un crédito bancario por Ps. 2,300 millones para continuar con este crecimiento vía deuda.”, comentó Victor Zorrilla, Presidente del Comité Técnico de Fibra Inn.



Cifras Relevantes	2T14	2T13	% Var
Desempeño Operativo Ventas Mismas Tiendas ¹⁾			
Ingresos por hospedaje (Ps. millones)	189.1	188.824	0.13%
Ocupación	57.5%	62.7%	-5.2 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,002.1	930.2	7.73%
RevPAR (Ps)	576.7	583.7	-1.20%
Desempeño Operativo Ventas Totales ²⁾			
Ocupación	50.3%	64.5%	-14.2 p.p
Tarifa promedio diaria (Ps)	1,002.8	960.4	4.41%
RevPAR (Ps)	565.1	619.3	-8.75%
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos por hospedaje ³⁾	192.5		
Ingresos por arrendamiento ³⁾	11.1	40.9	
Otros Ingresos ³⁾		6.3	
Ingresos de la Fibra	203.6	47.3	330.8%
NOI	67.0	42.7	56.9%
Margen NOI / Ingresos de la Fibra ⁴⁾	32.9%	90.4%	
EBITDA	53.6	36.0	49.1%
Margen EBITDA / Ingresos de la Fibra ⁴⁾	26.3%	76.1%	
EBITDA por Cuarto (Ps)	14,234	19,779	-28.0%
FFO	48.5	58.2	-16.7%
Margen FFO	23.8%	123.1%	
Distribución			
Precio de Mercado CBFi al Cierre	18.26	18.00	1.4%
Distribución por CBFi	0.1683	0.2063	-18.4%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	3.7%	4.6%	
Hoteles y Cuartos			
Hoteles	23	13	10
Desarrollos	3	0	3
Hoteles en acuerdo de compra	0	1	-1
Total de número de propiedades al cierre del periodo	26	14	12
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	98%	80%	
Presencia (estados)	13	8	5
Cuartos en operación	3,845	2,273	1,572
Cuartos en desarrollo	540	0	540
Cuartos en ampliación	259	150	109
Cuartos de hoteles en acuerdo	0	150	-150
Total de cuartos	4,644	2,573	2,071



- 1) Ventas Mismas Tiendas considera 22 propiedades: excluyendo el hotel Aloft de Guadalajara, de reciente construcción e incluye Wyndham Garden Silao por haber operado en el portafolio por más de la mitad del periodo trimestral.
- 2) Ventas Totales considera los hoteles que integraban el portafolio en el trimestre respectivo: 13 hoteles en el 2T13 y 23 hoteles en el 2T14.
- 3) El desglose de ingresos de la Fibra es parcialmente comparable debido al cambio en la estructura de ingresos a partir del 23 de diciembre de 2013.
- 4) Los Márgenes de NOI y EBITDA como porcentaje de los ingresos de la Fibra no son comparables debido al cambio en la estructura de ingresos a partir del 23 de diciembre de 2013.

Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2014

a. Escrituración del Hotel Aloft® Guadalajara de la Cadena Starwood® Hotels & Resorts Worldwide, Inc.

El 2 de abril de 2014, Fibra Inn anunció la escrituración del hotel Aloft® Guadalajara. Este hotel de servicio selecto está recién construido y cuenta con 142 habitaciones. El precio pagado fue de Ps. 220 millones a un cap rate proyectado de 10%. Adicionalmente se pagaron Ps. 20.3 millones de gastos de adquisición y capital de trabajo. El pago se realizó de la siguiente manera: Ps. 41.2 millones en efectivo de los recursos remanentes de la Oferta Pública Inicial y el monto restante con la contratación de una primera línea de crédito temporal con Actinver.

b. Desarrollo del Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en Cd. del Carmen, Campeche

El 3 de abril de 2014, se anunció que el Comité de Prácticas e Inversiones autorizó la compra de un terreno en Cd. del Carmen, Campeche para desarrollar un hotel de servicio limitado con 180 habitaciones, ante la oportunidad de crecimiento económico que se presenta en la cuenca del Golfo de México por la reforma energética. La inversión total será de Ps. 188.9 millones a un cap rate proyectado de 12.3%. Esta inversión se compone de Ps. 21.8 millones para el terreno, Ps. 157.4 millones para la construcción y Ps. 9.7 millones para gastos de desarrollo y capital de trabajo.

c. Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs de Fibra Inn

Se llevó a cabo la Asamblea Anual el 25 de abril de 2014. Las resoluciones aprobadas, entre otras, fueron:

- Se aceptó la sustitución, del señor Federico Toussaint Elosúa como Miembro Independiente del Comité Técnico, quien por ocupaciones profesionales dejará de fungir como miembro. En su lugar, se designó al señor Marcelo Zambrano Lozano, quien también será Presidente del Comité de Nominaciones.
- Se aprobó la designación de suplentes solamente para los miembros relacionados, como sigue:



Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Víctor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso	Roberto S. Woldenberg
José Antonio Gómez Aguado de Alba	Santiago Pinson Correa
Héctor Medina Aguiar*	N/A
Everardo Elizondo Almaguer*	N/A
Rafael Gómez Eng*	N/A
Adrián Garza de la Garza*	N/A
Marcelo Zambrano Lozano*	N/A

*Miembros Independientes

- Se aprobó la modificación de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, con efectos retroactivos al 1 de abril de 2014, a la cantidad de Ps. 30 mil por su asistencia a cada Sesión de Comité Técnico y Ps. 25 mil por su asistencia a cada Sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones.

d. Adquisición de Hotel México Plaza Silao, que será convertido a Wyndham Garden®

El 5 de mayo de 2014, Fibra Inn anunció la adquisición del hotel México Plaza Silao, en el estado de Guanajuato, en una zona de alto crecimiento económico impulsado por la industria automotriz. Este hotel opera 143 habitaciones, y se ubica en el segmento de servicio limitado. La inversión fue de Ps. 80 millones, a un cap rate proyectado de 10.0%. Adicionalmente se pagaron Ps. 11.2 millones en impuestos y gastos de adquisición. El pago se realizó con una segunda línea de crédito temporal con Banorte. La operación hotelera está vigilada por Fibra Inn en un esquema de sub-gestoría con el operador hotelero actual.

e. Adición de Cuartos.

Fibra Inn concluyó la construcción de habitaciones adicionales en dos de sus propiedades. El hotel Holiday Inn Playa del Carmen puso en operación 51 habitaciones adicionales el 24 de mayo de 2014, lo que representó una inversión de Ps. 38.5 millones. Así mismo, el hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma invirtió Ps. 80.3 millones en la construcción de 99 cuartos adicionales que se pusieron en operación el 2 de junio de 2014.

Eventos Posteriores al Cierre del Segundo Trimestre de 2014

a. Asamblea Extraordinaria de Tenedores de 18 de Julio de 2014

Se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Tenedores el 18 de julio de 2014 en la que se aprobó lo siguiente:

La contratación de un crédito bancario hasta por Ps. 2,300 millones en donde participan seis instituciones financieras. Los recursos que se obtendrán serán destinados para la inversión en inmuebles. El crédito está



denominado en pesos a un plazo de cuatro años y medio (54 meses), con amortizaciones al vencimiento y una tasa de interés de TIE + 2.5%. Se contratará una cobertura para fijar la tasa de interés por un monto mínimo equivalente al 70% del saldo dispuesto del crédito.

Actualmente, se están analizando diferentes opciones para la sustitución de este crédito a su vencimiento, con la posibilidad de una emisión de deuda bursátil cuando las condiciones de mercado sean adecuadas.

Al 30 de junio de 2014, el índice de endeudamiento fue 14.5% y el índice de cobertura del servicio de la deuda fue 1.1 veces, los cuales se muestran dentro de los rangos requeridos por las nuevas disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores "CNBV" (menor al 50% y mayor a 1.0 veces respectivamente).

Adquisiciones					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
2 Abril	Aloft	Guadalajara	Servicio Selecto	220	142
5 Mayo	Wyndham Garden	Silao	Servicio Limitado	80	143

Desarrollos					
Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos
3 Abril	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Servicio Limitado	180	188.9



Marca	Ciudad	Estado	Número de Cuartos	Adición de Cuartos	Operador	Segmento
Hoteles de Servicio Limitado						
Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Operadora México Irapuato	Servicio Limitado
Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn - México Plaza	Servicio Limitado
			521			
Hoteles de Servicio Selecto						
Hampton Inn	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn	Servicio Selecto
Hampton Inn	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn	Servicio Selecto
Hampton Inn	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn	Servicio Selecto
Hampton Inn	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Op. Comercios Vallarta	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn	Servicio Selecto
Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Starwood	Servicio Selecto
			2277			
Hoteles de Servicio Completo						
Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Op. Comercios Vallarta	Servicio Completo
Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn	Servicio Completo
Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados	Servicio Completo
Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	105	50	Camino Real	Servicio Completo
Marriott	Puebla	Puebla	192	104	Fibra Inn	Servicio Completo
Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn	Servicio Completo
Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	98	105	Fibra Inn	Servicio Completo
			1047	259		
Hoteles en Desarrollo						
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz		180	Fibra Inn	Servicio Limitado
Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila		180	Fibra Inn	Servicio Selecto
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		180	Fibra Inn	Servicio Limitado
				540		
			3845	799		
Portafolio total al 30 de Junio de 2014			4644			



Conciliación de la Utilidad Neta a FFO,
a FFO Ajustado y a FFO por Acción
(sin auditar, en millones, excepto las cantidades por acción)

	2T14	2T13	Var %
Utilidad Neta ¹⁾	18.4	41.7	-55.9%
(+) Depreciación y amortización	25.5	11.9	114.2%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	4.6	4.6	0.0%
FFO	48.5	58.2	-16.7%
(-) Capex de mantenimiento	2.8	-	N. A.
FFO Ajustado	45.7	58.2	-21.5%
FFO por CBFi	0.1877	0.2253	-16.7%
FFO Ajustado por CBFi	0.1768	0.2253	-21.5%

1) La Utilidad Neta del 2T13 no consideraba la depreciación, que se incorporó el reporte del 4T13 en forma retroactiva

Resultados del Segundo Trimestre de 2014

El indicador Ventas Mismas Tiendas mostró un incremento en ingresos por hospedaje de 0.1% en 2T14. Sin embargo el ingreso por habitación disponible (RevPar) tuvo un decremento de 1.2 % al registrar Ps. 576.7 en el 2T14 debido a que se incrementó en 1.3% el número total de habitaciones disponibles del periodo por dos hoteles que fueron ampliados (Holiday Inn Express Playa del Carmen y Guadalajara Autónoma). Esto fue el resultado de un decremento de 5.2 pp en la tasa de ocupación, obteniendo 57.5%; el cual fue compensado parcialmente por un incremento en la tarifa promedio diaria de 7.7%, que se ubicó en Ps. 1,002.1 en el mismo período.

El decremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 1.2% se explica por:

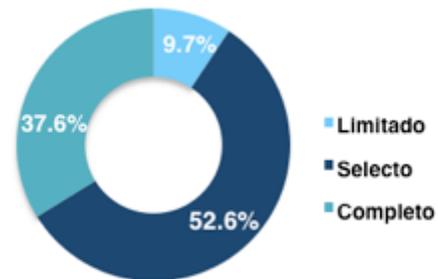
- Una baja en ocupación, como sigue:
 - Una menor demanda de cuartos en abril de 2014 por el efecto de las vacaciones de Semana Santa, ya que este año ocurrió en abril, mientras que en el 2013 se presentó en marzo. Si se agrega el beneficio de 1.5 pp reportado en el 1T14, el RevPar hubiera crecido 0.3%.
 - Una menor demanda de cuartos en junio de 2014 derivada del la Copa del Mundo de Fútbol en Brasil.
 - Una caída en ocupación en los hoteles de Saltillo y Toluca. En el primer caso, esta baja está vinculada a la industria automotriz por la terminación de proyectos en donde existe un lapso de tiempo muerto en lo que comienza la producción de vehículos del siguiente año modelo, lo cual es un fenómeno normal en la industria automotriz. En el caso de Toluca, es la baja generalizada de la plaza; ya que el aeropuerto de Toluca ha perdido afluencia de pasajeros en Interjet y Aeroméxico por el traslado de vuelos al aeropuerto de la Ciudad de México.
- El incremento en tarifa promedio de 7.7% vs. 2T13 se debe a:



- El cambio de marca en los siguientes hoteles: Holiday Inn Valle, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Wyndham Garden León.
- La mejora en la gestión hotelera en: Marriott Puebla, Wyndham Garden Silao y Camino Real Guanajuato.

La mezcla de ventas al cierre del 2T14 se compone de doce hoteles de servicio selecto, siete de servicio completo y cuatro de servicio limitado.

Ingresos Totales por Segmento				
	2T14	%	2T13	%
<i>(Ps. Millones)</i>				
Servicios Limitados	19.8	9.7%	-	0.0%
Servicios Selectos	107.1	52.6%	44.2	93.6%
Servicios Completos	76.6	37.6%	3.0	6.4%
Total	203.6	100%	47.3	100%



Los ingresos totales de Fibra Inn en el 2T14 fueron de Ps. 203.6 millones, de los cuales:

- Ps. 192.5 millones son ingresos por hospedaje de las 23 propiedades del portafolio al cierre del 2T14 y que reflejaron el cambio de la estructura en ingresos.
- Ps. 11.1 millones derivado del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 2T14, el total de gastos de operación fue Ps. 136.6 millones o el 67.1% de los ingresos totales. Debido al cambio de estructura que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable contra el 2T13. Sin embargo si comparamos los gastos contra el 1T14, se presentó un incremento en los gastos de 3.6 pp, el cual fue de 63.5%. Esta variación en los gastos de operación es principalmente por:

- Un incremento de 1.1 pp correspondiente a gastos de energéticos.
- Un incremento de 1.0 pp correspondiente a gastos de administración.
- Un incremento de 1.1 pp correspondiente a mayores gastos de mantenimiento de los hoteles y gastos relacionados al hospedaje.
- Un incremento de 0.4 pp correspondiente al incremento en regalías e impuesto predial.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2T14 alcanzó los Ps. 67.0 millones, que representó un margen de 32.9% sobre los ingresos de la Fibra. Debido al cambio en la estructura de ingresos que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable de margen NOI a Ingresos de la Fibra vs. el 2T13. Lo anterior se traduce en una reducción en el margen de 3.6 pp comparado con el 36.5% alcanzado durante el 1T14. Esta disminución en el margen de NOI se debe a las siguientes razones:

- El hotel Aloft Guadalajara por sí sólo representa 1.4 pp de la disminución en el margen de NOI de la Fibra; lo anterior se debe a que es una propiedad que inició operaciones recientemente y todavía no



llega a su periodo de estabilización y que durante el 2T14 sus ingresos son aún muy reducidos para la estructura de gastos con la que cuenta. Sin embargo, después de 4 meses de operación ha alcanzado una ocupación significativa del 48% en el mes de julio, por lo cual se anticipa una mejoría significativa en el desempeño en el 3T14. Se espera que su operación se termine de estabilizar en un plazo entre seis a doce meses.

- Gastos no recurrentes para cumplir con los estándares de calidad de IHG en hoteles adquiridos principalmente; cuyos compromisos se establecieron en las inspecciones al momento de la compra. Estos gastos fueron la sustitución de blancos, reposición de equipo menor y adecuaciones de los equipos contra incendio.
- Los hoteles México Plaza que se adquirieron en el Bajío han presentado mayores gastos por el cambio de marca a Wyndham Garden: (i) al incorporar el pago de las regalías al iniciar operaciones con la marca global; (ii) gastos relativos a las habitaciones y a las áreas comunes originados por el inicio de operaciones con la nueva marca requeridos para cumplir con los estándares con Wyndham. Estos hoteles han experimentado un incremento en la tarifa promedio que han sido el resultado de una mejor gestión. Se considera que el beneficio adicional por el cambio de marca se irá reflejando en los próximos tres trimestres, durante los cuales los ingresos aumentarán potencialmente en una proporción entre dos y tres veces el incremento en gastos por el cambio de marca.
- Menores ingresos por la caída en ventas de algunos hoteles, los cuales no fueron compensados suficientemente por una reducción en gastos fijos. Estas propiedades fueron:
 - Saltillo y la región del Bajío, que son plazas vinculadas a la industria automotriz debido a la terminación de proyectos en donde existe un lapso de tiempo muerto en lo que comienza la producción de vehículos del siguiente año modelo, lo cual es un fenómeno normal en la industria automotriz;
 - Toluca por la baja generalizada de la plaza, ya que el aeropuerto de Toluca ha perdido afluencia de pasajeros en Interjet y Aeroméxico por el traslado de vuelos al aeropuerto de la Ciudad de México;
 - Por otro lado, el Campeonato Mundial de Fútbol; ya que algunos grupos pospusieron sus eventos hasta agosto y cuyo efecto no se logró revertir por suscitarse en Junio.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 13.4 millones para el 2T14, que representaron el 6.6% de los ingresos totales. Derivado del cambio de estructura que se llevó a cabo en diciembre de 2013, se presenta una base no comparable contra el 2T13. Sin embargo si comparamos los gastos indirectos a ingresos de la Fibra contra el 1T14 de 5.3%, se presentó un incremento en los gastos indirectos de 1.3 pp. Esta variación es principalmente por:

- Una disminución de 0.3 pp correspondientes a honorarios del asesor y gastos corporativos de administración
- Un incremento de 1.6 pp en otros gastos relativos ya que se registró en el 1T14 un ingreso extraordinario por Ps. 3.0 millones obtenido por la actualización del importe de IVA recuperado de los hoteles adquiridos.

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 53.6 millones para este 2T14, que equivale a un 26.3% de margen sobre los ingresos de la Fibra; el cual es inferior al 31.3% obtenido en el 1T14 por las razones arriba explicadas.



En cuanto a la disminución en el margen de NOI y de EBITDA sobre ingresos de la Fibra, es importante señalar que la Administración de Fibra Inn considera estos efectos como temporales y espera que dichos márgenes mejoren en los próximos dos trimestres.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio de Ps. 4.6 millones corresponde, como se ha comentado anteriormente, 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. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 1.15% a partir de marzo de 2016.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 25.5 millones. Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del 4T13 se incorporó en los resultados contables el cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- en base a la vida útil estimada de dichos activos, conforme al método de costo histórico. En el presente reporte se incorpora para fines de comparación, la depreciación que le hubiera correspondido al 2T13, la cual fue Ps. 11.9 millones (misma que se hizo en el 4T13 para todo el ejercicio 2013). Por tanto la Utilidad de Operación se incrementó 21.1% vs. 2T13, al registrarse Ps. 23.5 millones en el 2T14 comparada con Ps. 19.4 millones del 2T13.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 1.8 millones. Se registraron Ps. 8.5 millones de gastos por intereses derivados de los créditos temporales con Actinver y Banorte y se tuvo una fluctuación cambiaria favorable por Ps. 1.6 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 5.1 millones, que en el 2T13 fue un ingreso neto de Ps.22.2 millones derivado de la posición de efectivo y la ausencia de pasivos financieros.

La utilidad neta en el 2T14 decreció 55.8% respecto del 2T13 y fue de Ps. 18.4 millones, que equivale a 9.1% de los ingresos de la Fibra. La variación se debe al resultado financiero neto anteriormente explicado. La utilidad neta por CBFi fue Ps. 0.0713 para el 2T14; esto es Ps. 0.09 menos que el 2T13, calculada en base a 258,334,218 CBFIs en circulación al 30 de junio de 2014.

Distribución del Segundo Trimestre de 2014

El 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 2T14 por un total de Ps. 43.5 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.1683 por CBFi basada en los 258,334,218 CBFi en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2014. La distribución será pagada el 11 de agosto de 2014.

<i>Distribución a Tenedores</i>	<i>Monto</i>	
	<i>por CBFi*</i>	<i>Total</i>
	<i>Ps. \$</i>	<i>Ps. millones</i>
Resultado Fiscal	-	-
Reembolso de Capital	0.1683	43.5
Total	0.1683	43.5



* 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 53,000,000 CBFIs que están en tesorería.

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Conforme al régimen fiscal en el que tributa Fibra Inn, la fiduciaria se encuentra obligada a distribuir a los tenedores de los certificados de participación al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, cuando menos una vez al año a más tardar el 15 de marzo del ejercicio inmediato posterior.

Fibra Inn tiene la política de distribuir a los tenedores de los certificados de participación, cuando así resulte, el excedente de caja obtenido por la diferencia entre el resultado fiscal y el flujo de operación ajustado. Para estos efectos, el flujo de operación ajustado equivale a la utilidad neta excluyendo los cargos no monetarios menos la reserva para el mantenimiento de los hoteles (Capex de mantenimiento).

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitados, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

El monto que se reservó para el reemplazo de activos fijos (Capex) en el periodo fue de Ps. 5 millones y el saldo de dicha reserva al 30 de junio de 2014 fue de Ps. 19.1 millones.

Distribución a Tenedores

	2T14	1T14	2013
Utilidad Neta	18.4	34.7	158.7
+ Cargos no monetarios	30.1	29.3	51.0
Base para la distribución	48.5	64.0	209.7
- Fluctuación Cambiaria (1)		-	11.0
- Reserva de Capex	5.0	5.0	16.2
Distribución a Tenedores	43.5	59.0	182.6
No. De CBFIs en Circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218
Distribución por CBFi	0.1683	0.2283	0.7067
Precio del CBFi (Oferta Pública)	18.50	18.50	18.50
Dividend Yield ²⁾	3.60%	5.00%	4.70%
Precio de cierre del trimestre	18.26	17.56	17.22
Dividend Yield ²⁾	3.70%	5.30%	5.10%



- (1) Ganancia cambiaria por la compra de divisas para la adquisición del Hotel Marriott Puebla
(2) Considera año completo, ajustando por los días efectivos de cada trimestre y del año desde la Oferta Pública Inicial (12 marzo; 294 días)

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:

- a. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 80% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación. La parte que corresponde a inmuebles y los otros bienes se deprecia fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 20% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
- b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
- c. Los activos monetarios –principalmente el efectivo y equivalentes- generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.
- d. La compensación a ejecutivos basada en certificados es deducible.

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

Utilidad Contable

- (+) La depreciación contable no fiscal
- (-) La depreciación fiscal
- (-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
- (-) El ajuste anual por inflación deducible
- = Resultado Fiscal

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de junio de 2014 dicha reserva sumaba Ps. 19.1 millones contra Ps. 16.9 millones al 31 de marzo de 2014. El monto erogado en Gastos de Capital fue de Ps. 2.8 millones durante el 2T14.

Contratación de Deuda

Al 30 de junio de 2014 Fibra Inn tenía Ps. 339.1 millones de efectivo y dispuso el 89% del total disponible en las líneas de crédito que tiene contratadas con Actinver y Banorte. A esta fecha, el total de la deuda bancaria fue de Ps. 803.2 millones con vencimiento a Diciembre y Agosto de 2014 respectivamente, a una tasa de interés de TIIE más 2.5%.

Fibra Inn está en el proceso para la contratación de deuda bancaria adicional. El 30 de junio de 2014 se publicó la convocatoria para una Asamblea de Tenedores que se llevó a cabo el 18 de julio de 2014, en donde se aprobó la contratación de deuda bancaria hasta por Ps. 2,300 millones con la participación de Banorte (Ps. 800 millones), Actinver (Ps. 400 millones), BBVA Bancomer (Ps. 400 millones), Banamex (Ps. 300 millones), Scotiabank (Ps. 200 millones) y Banregio (Ps. 200 millones). Los términos y condiciones de dicho crédito se muestran como sigue:



Principales Términos y Condiciones del Crédito Bancario	
Concepto	Descripción
Tipo de Crédito	Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Fiduciaria
Acreditada	Fideicomiso F/1616 (Fibra Inn)
Obligados Solidarios	Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Y Fideicomiso F/1765 (otros servicios)
Destino	Inversiones en Inmuebles (Hoteles)
Importe del Crédito	Hasta \$2,300 millones de pesos
Monto del Crédito	Pesos mexicanos
Plazo del Crédito	Hasta 4 años 6 meses
Amortización	Al vencimiento
Tasa de Interés	TIIE más 2.50% los primeros 3 años; incremento de 0.25% los meses 37 a 45 y de 0.5% 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
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% ¹⁾ - Cobertura Servicio Deuda: igual o mayor a 1.60 ²⁾ - NOI / Deuda: igual o mayor a 13% ³⁾ - Cobertura Mínima: igual o mayor a 1.20 ⁴⁾ - Valor Tangible Neto: mayo al 60% ⁵⁾ - Valor Total Apalancamiento Activos: menor o igual a 55% ⁶⁾
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 los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos.
- 6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos.

Al 30 de junio de 2014, Fibra Inn cuenta con dos créditos temporales:



- El primero por un monto de Ps. 400 millones contratado con Actinver, con vencimiento en Enero de 2015, tasa de TIIE + 2.5 pp y sin comisión.
- El segundo por un monto de Ps. 500 millones contratado con Banorte, con vencimiento en Agosto de 2014, tasa de TIIE + 2.5 pp y sin comisión.

El propósito de la contratación de estos créditos temporales fue la obtención de recursos inmediatos para la compra de hoteles. Estos créditos se sustituirán en el momento en que se formalice la contratación del crédito bancario anteriormente mencionado.

Por tanto, Fibra Inn cuenta con créditos bancarios por Ps. 803.2 millones al 30 de junio de 2014 (incluyendo Ps. 3.2 millones de intereses devengados por pagar), los cuales se han utilizado de la siguiente manera:

- Ps. 80 millones para la compra del hotel México Plaza Silao (reconvertido a Wyndham Garden) y Ps. 17.5 millones para el pago de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente, que se recuperará posteriormente) y gastos de adquisición.
- Ps. 178.8 millones para la compra del hotel Aloft Guadalajara y Ps. 55.8 millones para el pago respectivo de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente) y gastos de adquisición. El precio de este hotel fue de Ps. 220 millones; de los cuales Ps. 41.2 millones se pagaron en efectivo con el remanente de los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial y el resto con la contratación del crédito temporal contratado con Actinver.
- Ps. 139.0 millones para la compra del hotel México Plaza Celaya (reconvertido a Wyndham Garden) y Ps. 33.6 millones para el pago de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente) y gastos de adquisición.
- Ps. 112.5 millones de pesos para la compra del hotel Holiday Inn Tampico Altamira, Ps. 10.5 millones para la compra de un terreno adyacente para futuros desarrollos, así como Ps. 28.0 millones para el pago de impuestos (incluyendo el IVA correspondiente) y gastos de adquisición.
- Ps. 92.0 millones de pesos de pagos realizados al cierre del 2T14 por la compra del Hotel México Plaza León Centro Max (reconvertido a Wyndham Garden).
- Ps. 52.3 millones para las ampliaciones en hoteles existentes y desarrollos en proceso.

Derivado de lo anterior, Fibra Inn presenta un 14.5% de loan-to-value al 30 de junio de 2014; el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33.0%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%.

El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 30 de junio de 2014 fue de 1.1 veces.

A continuación se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

**Revisión Status Índices CNBV**

	2T14
Nivel de Endeudamiento	
Financiamientos	803.2
Deuda Bursátil	0.0
Activos Totales	5,555.5
Índice de Endeudamiento	14.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
Activos Líquidos	339.1
Iva por Recuperar	166.7
Utilidad Operativa	409.3
Líneas de Crédito	100.0
Sub-Total Numerador	1,015.1
Amortización de Intereses	69.6
Amortizaciones de Principal	800.0
Gastos de Capital	30.2
Gastos de Desarrollo	61.0
Sub-Total Denominador	960.8
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.1

Repartición del Capital de Fibra Inn

	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	44,898,691	17.4%
Público Inversionista	213,435,527	82.6%
Total en Circulación	258,334,218	100.0%

Información de la Arrendataria

Para facilitar el análisis comparativo de Fibra Inn trimestre contra trimestre, se presenta información adicional de la operación de la Arrendataria; así como algunos indicadores operativos estadísticos.

Los Ingresos de la Arrendataria por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 43.3 millones en el 2T14, los cuales fueron 2.9% mayor que en el 1T14.



Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con fideicomiso F/1765
1 de Enero a 30 de Junio de 2014
 (cifras en Miles de pesos)

	2T14		1T14	
Ingresos	43,259	100%	42,032	100%
Costos	13,411	31%	12,349	29%
Gastos de Nómina	10,548	24%	9,745	23%
Gastos de Operación	5,480	13%	4,648	11%
Utilidad de Operación	13,820	32%	15,290	36%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	9,560	22%	9,855	23%
Otros gastos no Operativos	1,545	4%	1,384	3%
Utilidad antes de Impuestos	2,715	6.3%	4,051	9.6%

Indicadores Operativos Hoteleros

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2T14 abarca solamente 22 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2T14 como el 2T13.
 - Se excluye el hotel Aloft Guadalajara, por ser un hotel de reciente construcción y por tanto no tiene historia de indicadores operativos.
 - Se incluye el hotel Wyndham Garden Silao, que aunque se adquirió el 24 de abril de 2014, se considera en el cálculo por estar dentro del portafolio por más de 45 días del trimestre.

Mismas Tiendas Trimestral (22 Hoteles)			
	2T14	2T13	Variación
Ingresos por hospedaje	189.1	188.8	0.1%
Ocupación	57.5%	63%	-5.2 p.p
Tarifa	1002.1	930.2	7.7%
RevPAR	576.7	583.7	-1.2%

En propiedades comparables, la Ocupación mostró un decremento de 5.2 pp con respecto al mismo trimestre del año anterior, la tarifa promedio diaria incrementó 7.7% en el mismo periodo, para llegar a Ps. 1002.1 durante el 2T14. Por consecuencia el RevPar mismas tiendas fue de Ps. 576.7, lo que significó una disminución de 1.2% durante el 2T14 con respecto al mismo periodo del año anterior.

Análisis de Ventas Mismas Tiendas:



El decremento en ocupación de 5.2 pp se debió a lo siguiente:

- Una menor demanda de cuartos generalizada como efecto estacional de:
 - Las vacaciones de Semana Santa que se presentaron en Abril y en la que los viajeros de negocio suspenden sus viajes. Si eliminamos este efecto estacional, el crecimiento del RevPar hubiera sido 0.3%.
 - El Mundial de Fútbol en Brasil.
- Una caída en ventas en algunos de los hoteles derivada de:
 - Una baja actividad en plazas vinculadas a la industria automotriz, donde se terminaron los proyectos. Se espera la reanudación de actividades a partir de septiembre ya que comenzarán la producción de los vehículos del nuevo año modelo. Este efecto estuvo presente en los hoteles de Saltillo y aquellos de la región del Bajío.
 - Una baja en la demanda en los hoteles de la ciudad de Toluca por la baja generalizada de la plaza; ya que el aeropuerto ha perdido afluencia de pasajeros en Interjet y Aeroméxico por el traslado de vuelos al aeropuerto de la Ciudad de México.
 - Un evento importante de grupo en la Ciudad de México, que se pospuso para el mes de Agosto.
- Se concluyó la construcción de cuartos adicionales en dos hoteles Holiday Inn Express, que empezaron a operar en este trimestre: 51 cuartos en Playa del Carmen y 99 habitaciones en Guadalajara Autónoma. Este efecto matemáticamente baja la ocupación al tener un mayor número de cuartos este 2T14, un 1.3% superior al 1T14.

El incremento en tarifa promedio de 7.7% vs. 2T13 se debe a:

- El cambio de marca en los siguientes hoteles: Holiday Inn Valle, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Wyndham Garden León.
- La mejora en la gestión hotelera en: Marriott Puebla, Wyndham Garden Silao y Camino Real Guanajuato.

Sin embargo, si se analiza el ingreso por hospedaje en términos mismas tiendas se observa un crecimiento de 0.1%.

Indicadores Operativos por Marca (22 Hoteles) - Mismas Tiendas									
Marca	No. Habitaciones	2T 2014			2T 2013			% Var. RevPAR	
		Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR		
Holiday Inn	68,432	61%	1,026	630	68,432	62%	934	580	8.6%
Holiday Inn Express	117,903	54%	968	526	110,292	60%	963	574	-8.4%
Hampton Inn by Hilton	70,343	60%	1,015	613	70,343	65%	991	640	-4.2%
Wyndham Garden	44,122	53%	818	430	47,411	67%	662	444	-3.2%
Marriott	17,472	68%	1,281	871	17,472	73%	1,102	808	7.8%
Camino Real	9,555	53%	1,326	700	9,555	50%	1,191	593	18.0%
TOTAL	327,827	58%	1,002	577	323,505	63%	930	584	-1.2%



Indicadores Operativos por Segmento (22 Hoteles) - Mismas Tiendas									
Segmento	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR				
					No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
2T 2014					2T 2013				
Servicio Limitado	19,006	45.3%	754.8	342.0	22,295	58.5%	587.3	343.8	-0.5%
Servicio Selecto	188,246	56.6%	986.3	558.2	180,635	61.5%	974.8	599.6	-6.9%
Servicio Completo	120,575	61.0%	1,054.0	642.7	120,575	65.4%	924.1	604.2	6.4%
TOTAL	327,827	57.5%	1,002.1	576.7	323,505	62.7%	930.2	583.7	-1.2%

Indicadores Operativos por Región (22 Hoteles) - Mismas Tiendas									
Región	No. Habitaciones	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR				
					Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR	
2T 2014					2T 2013				
Norte	16,562	68.2%	875.4	596.7	16,562	63.1%	982.5	619.9	-3.7%
Noreste	115,661	60.0%	1014.6	608.5	119,574	65.2%	939.3	612.5	-0.7%
Centro y Sur	175,344	55.4%	995.1	550.8	170,079	61.4%	899.9	552.6	-0.3%
Oeste	20,260	54.0%	1,116.7	602.9	17,290	58.5%	1,119.3	655.3	-8.0%
TOTAL	327,827	57.5%	1002.1	576.7	323,505	62.7%	930.2	583.7	-1.2%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	1	182	5%	5%
Noreste	7	1,269	34%	40%
Centro y Sur	12	1,963	53%	49%
Oeste	2	289	8%	6%
TOTAL	22	3,703	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	2	245	7%	4%
Servicio Selecto	11	2,135	58%	55%
Servicio Completo	9	1,323	36%	41%
TOTAL	22	3,703	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	14	2,638	71%	74%
Op. México Irapuato	1	102	3%	4%
Finn- México Plaza	3	419	11%	9%
Operadora Comercios Vallarta	2	289	8%	6%
Hoteles y centros especializados	1	150	4%	4%
Camino Real	1	105	3%	3%
TOTAL	22	3,703	100%	100%



Quienes somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, 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 13 estados del país, con 23 hoteles en operación y tres más en desarrollo. Se tienen celebrado contratos de franquicia con IHG para operar sus marcas globales, que incluyen: Holiday Inn, Holiday Inn Express y Holiday Inn Express & Suites. Además, se tienen contratos de licencia y uso de marca con Hilton para operar Hampton Inn by Hilton; y con Starwood Hotels & Resorts Worldwide para operar su marca Aloft. Adicionalmente 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.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado Consolidado de Posición Financiera - No Auditado
Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013
(Miles de pesos)

ACTIVO		
	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	339,142	385,640
Clientes y otras cuentas por cobrar	77,499	6,814
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	43,680	42,725
Impuesto al valor agregado por recuperar	161,209	142,821
Impuestos por recuperar y otros	5,463	7,740
Total del activo circulante	<u>626,993</u>	<u>585,740</u>
Activo no circulante:		
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	4,928,451	4,296,168
Impuestos diferidos	75	75
Total del activo no circulante	<u>4,928,526</u>	<u>4,296,243</u>
Total de activo	5,555,519	4,881,983
PASIVO		
Pasivo circulante:		
Proveedores	49,979	11,339
Acreedores diversos	5,049	4,856
Pasivo por adquisición de inmuebles	105,000	275,500
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21,762	10,000
Obligaciones bancarias	803,205	0
Anticipos de clientes	15,251	168
Impuestos por pagar	34,173	0
Total del pasivo circulante	<u>1,034,418</u>	<u>301,863</u>
Pasivo no circulante:		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,044	2,044
Beneficios a los empleados	246	246
Total del pasivo no circulante	<u>2,291</u>	<u>2,291</u>
Total de pasivo	1,036,709	304,154
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES		
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio emitido	4,349,167	4,457,967
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	24,120	14,870
Resultados acumulados	98,075	104,992
Resultado del ejercicio	47,449	0
Total del patrimonio de los fideicomitentes	<u>4,518,810</u>	<u>4,577,829</u>
Total de pasivo y patrimonio	5,555,519	4,881,983



**Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria**
Estado Consolidado de Resultados - No Auditado
Por los tres meses terminados 30 de junio de 2014 y 2013 y el acumulado del año al 30 de junio de 2014 y 2013
(Miles de pesos)

	2T14	2T13	2014	2013
Ingresos por:				
Hospedaje	192,491	-	380,754	-
Arrendamiento de inmuebles	11,115	40,919	22,465	47,523
Otros	-	6,342	-	7,264
Total de ingresos	203,606	47,261	403,218	54,787
Costos y gastos por servicios hoteleros:				
Administración	31,699	2,020	60,732	2,514
Mantenimiento	11,801	1,737	22,092	2,019
Hospedaje	52,258	-	102,546	-
Energéticos	15,186	-	27,928	-
Regalías	12,956	-	25,203	-
Publicidad y promoción	10,173	-	20,164	-
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	134,073	3,757	258,665	4,533
Margen bruto	69,534	43,504	144,554	50,253
Otros costos y gastos:				
Prediales	1,826	441	3,306	441
Seguros	677	351	1,289	351
Honorarios de asesor	5,875	2,676	11,324	3,144
Gastos corporativos de administración	7,478	2,895	15,646	3,576
Otros	43	1,174	-3,043	1,174
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	4,625	4,625	9,250	5,620
Depreciación de activo fijo ¹⁾	25,468	11,906	50,137	11,906
Total de Otros costos y gastos	45,992	24,069	87,908	26,212
Utilidad de Operación	23,541	19,435	56,645	24,041
Ingresos por intereses	1,842	16,171	4,878	18,682
Gastos por intereses	8,513	-	9,924	-
Fluctuación cambiaria	-1,558	-6,078	-1,549	-6,078
Utilidad neta	18,428	41,684	53,148	48,801

2013, ha sido ajustado para asignar el gasto por depreciación del año de una manera sistemática como lo requiere la IAS 16 Propiedad, planta y equipo. Este monto no había sido determinado previamente en el reporte emitido para el segundo trimestre de 2013.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado No Auditado
Por el período del 1 de Enero al 30 de Junio de 2014 y del 12 de marzo al 30 de junio de 2013
(Miles de pesos)

	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	1,000	1,000
Depreciación contable	53,148	48,801
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	50,137	11,906
	9,250	5,620
	112,535	66,326
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	-63,491	-31,953
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	64,350	0
Incremento en impuestos por recuperar	-23,851	-366,091
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	89,543	-331,718
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de inmuebles	-817,420	-847,480
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-817,420	-847,480
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	803,205	0
Distribuciones a tenedores de certificados	-121,826	0
Patrimonio emisión de certificados	0	2,768,902
Patrimonio aportación inicial	0	0
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	681,378	2,768,902
Flujo neto de efectivo del periodo	-46,498	1,589,705
Efectivo al inicio del periodo	385,640	0
Efectivo al final del periodo	339,142	1,589,705



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Variaciones del Patrimonio Consolidado - No Auditado
Del 12 de marzo al 30 de junio de 2013 y del 1 de enero al 30 de junio de 2014
(Miles de pesos)

	Patrimonio emitido	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Aportación inicial de patrimonio	20	-	-	20
Patrimonio emitido	4,402,421	-	-	4,402,421
Resultados acumulados	-	-	98,075	98,075
Distribuciones a tenedores de certificados	-53,274	-	-5,699	-58,974
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	-	24,120	-	24,120
Utilidad neta	-	-	53,148	53,148
Al 30 de junio de 2014	4,349,167	24,120	145,524	4,518,810



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado Consolidado de Resultados - No Auditado
Por los tres meses terminados 30 de junio de 2014 y 2013 y el acumulado del año al 30 de junio de 2014 y 2013
(Miles de pesos)

Ingresos por:	2T14	2T13	2014	2013
Hospedaje	192,491	-	380,754	-
Arrendamiento de inmuebles	11,115	40,919	22,465	47,523
Otros	-	6,342	-	7,264
Total de ingresos	203,606	47,261	403,218	54,787
Costos y gastos por servicios hoteleros:				
Administración	31,699	2,020	60,732	2,514
Mantenimiento	11,801	1,737	22,092	2,019
Hospedaje	52,258	-	102,546	-
Energéticos	15,186	-	27,928	-
Regalías	12,956	-	25,203	-
Publicidad y promoción	10,173	-	20,164	-
Prediales	1,826	441	3,306	441
Seguros	677	351	1,289	351
Total de gastos por servicios hoteleros	136,576	4,550	263,259	5,326
NOI	67,031	42,711	139,960	49,461
Otros costos y gastos:				
Honorarios de asesor	5,875	2,676	11,324	3,144
Gastos corporativos de administración	7,478	2,895	15,646	3,576
Otros	43	1,174	-3,043	1,174
Total de gastos indirectos	13,396	6,745	23,928	7,894
EBITDA	53,635	35,966	116,032	41,566
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio ¹⁾	4,625	4,625	9,250	5,620
Depreciación de activo fijo ¹⁾²⁾	25,468	11,906	50,137	11,906
Total de Otros costos y gastos	30,093	16,531	59,387	17,525
EBIT (Utilidad de Operación)	23,541	19,435	56,645	24,041
Ingresos por intereses	1,842	16,171	4,878	18,682
Gastos por intereses	8,513	-	9,924	-
Fluctuación cambiaria	-1,558	-6,078	-1,549	-6,078
Utilidad neta	18,428	41,684	53,148	48,801

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

ajustado para asignar el gasto por depreciación del año de una manera sistemática como lo requiere la IAS 16 Propiedad, planta y equipo. Este monto no había sido determinado previamente en el reporte emitido para el segundo trimestre de 2013.