



## Presentación para Inversionistas FINN | Emisión de Deuda

# Límites de Responsabilidad

*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 Banorte-Ixe, S.A. de C.V. , Grupo Financiero Banorte (“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



Emisión de CBFs



La Compañía



Resultados Financieros



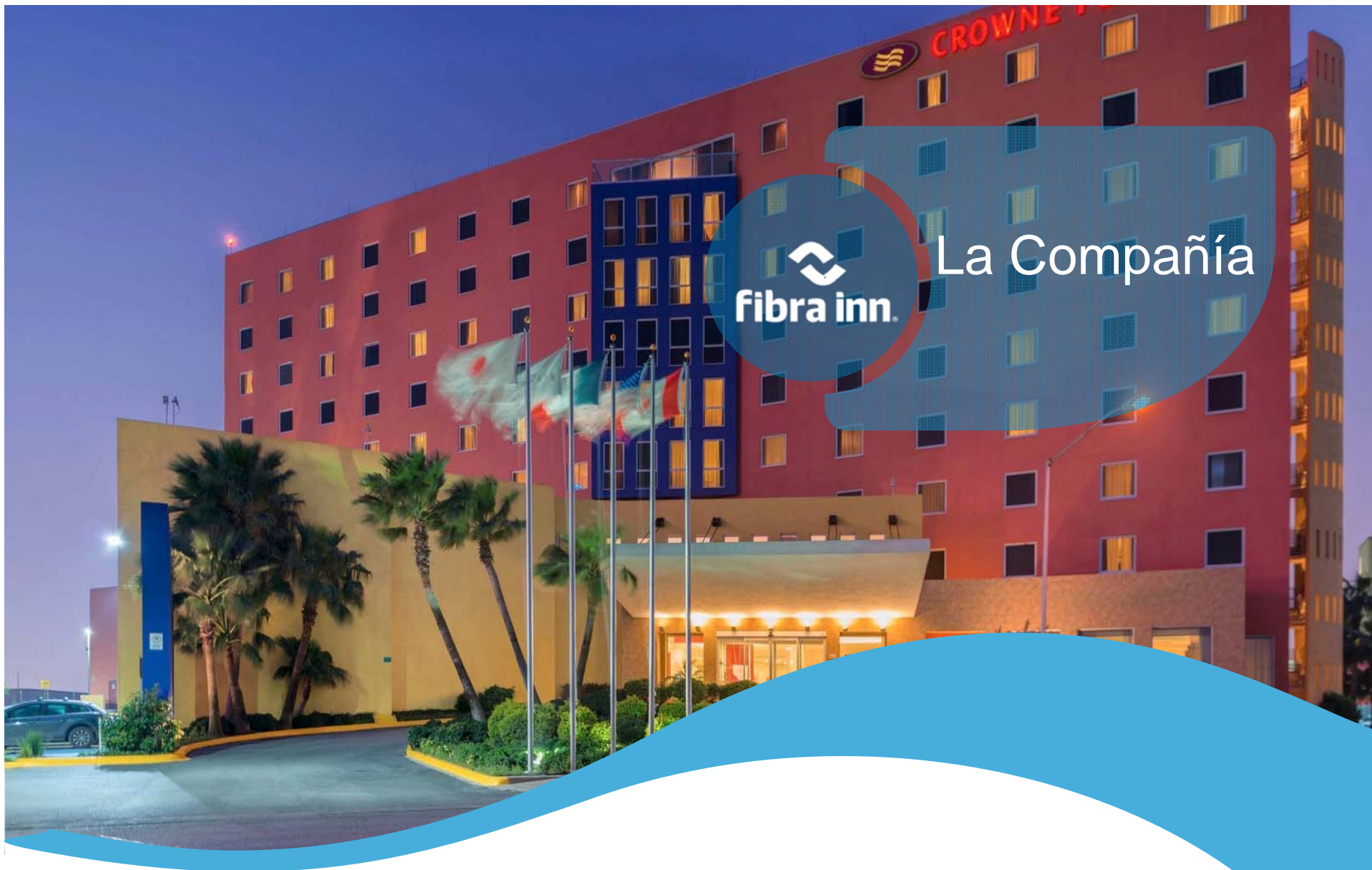
Estrategia de Crecimiento





# Términos y Condiciones Indicativos

<b>Emisor</b>	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616
<b>Tipo de Valor</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF)
<b>Monto del Programa</b>	Hasta MXN\$5,000 millones de pesos o su equivalente en UDIs o Dólares
<b>Monto de la Emisión</b>	Hasta MXN\$2,000 millones
<b>Calificación Crediticia</b>	HR AA+ por HR Ratings y AA-(mex) por Fitch Ratings
<b>Plazo de la Emisión</b>	[2,184] días, aproximadamente [6] años
<b>Clave de Pizarra</b>	FINN 15
<b>Tasa de Interés</b>	Variable
<b>Tasa de Referencia</b>	[TIIE 28]
<b>Cupones</b>	Mensuales
<b>Amortización</b>	Al vencimiento
<b>Garantía</b>	Quirografaria
<b>Fecha de Publicación Aviso Oferta</b>	[29 de septiembre de 2015]
<b>Fecha de Cierre de Libro</b>	[30 de septiembre de 2015]
<b>Fecha de Registro y Liquidación</b>	[2 de octubre de 2015]
<b>Fecha de Vencimiento</b>	[24 de septiembre de 2021]
<b>Representante Común</b>	CI Banco
<b>Intermediarios Colocadores</b>	  



## ¿Quiénes somos?

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano creado para adquirir, desarrollar, operar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje para servir al viajero de negocios en México.

### Misión

Satisfacer plenamente las necesidades de nuestros huéspedes, generando valor a los inversionistas de Fibra Inn.

### Visión

Ser el propietario líder de hoteles para viajero de negocios en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.



# Consideraciones de Inversión



Portafolio diversificado de activos hoteleros de calidad y alta rentabilidad



Pipeline identificado: adquisición de hoteles en operación, desarrollo de nuevos hoteles, reconversión de hoteles en mercados dinámicos



Alta capacidad de operación hotelera: crecimiento orgánico y mejoras constantes en la eficiencia



Modelo de negocio definido: enfocado al viajero de negocios, operando con marcas globales y en regiones con alto desarrollo económico



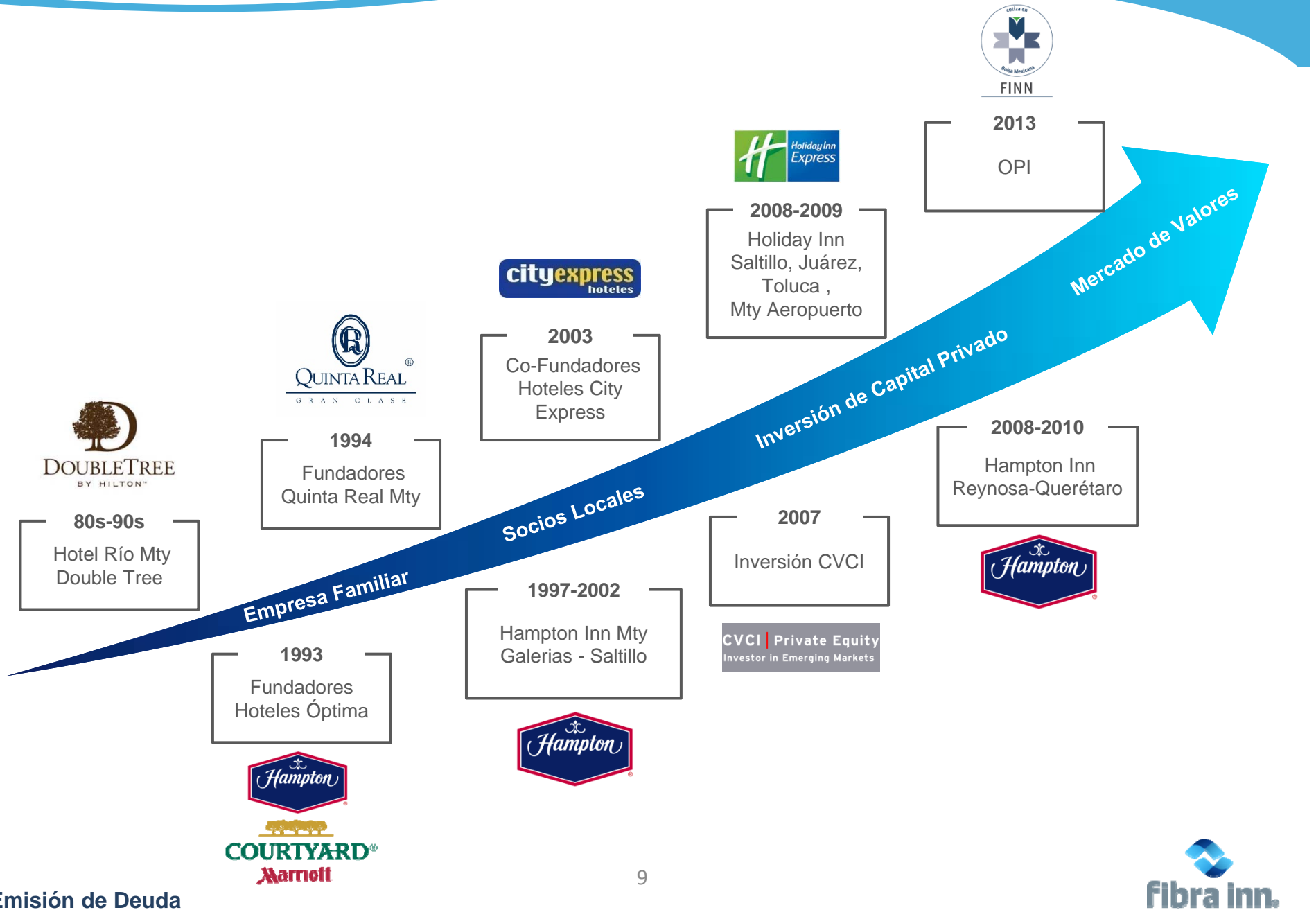
Industria con Sólidos Fundamentales para su expansión



Equipo Directivo experimentado que hace diferencia sobre la competencia y cuenta con capacidad para liderar el crecimiento proyectado



# Historia



# Evolución de Fibra Inn

- Desde la OPI, Fibra Inn se ha caracterizado por un crecimiento sostenido de su portafolio; logrando en 2 años **multiplicar por 4 el número de hoteles y cuartos, por 8 el número de marcas** y por **más de 2 los estados** en los que tiene presencia.
- Al 30 de Junio de 2015 el portafolio se integraba de **33 hoteles y 2 desarrollos** que en total representan **5,940 cuartos**.
- Nuestro portafolio está ampliamente diversificado por **Geografía** (15 estados), **Segmento** (Servicio Completo, Selecto y Limitado) y por las **Marcas** (12 Internacionales y 2 Nacionales).

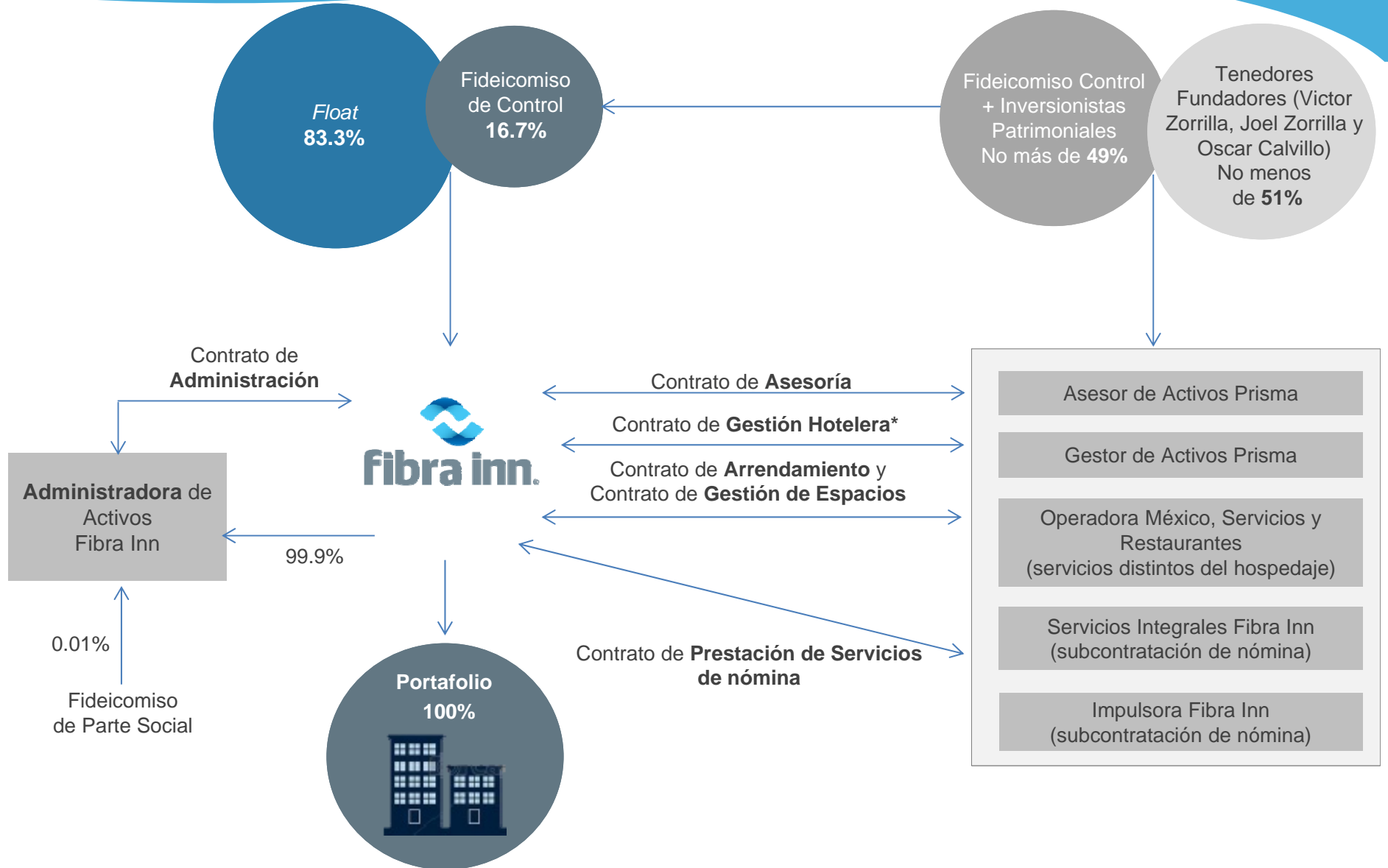
	OPI		2013		2014		2T2015 <sup>(3)</sup>
Hoteles <sup>(1)</sup>	8	→	18	→	31	→	33
Cuartos <sup>(2)</sup>	1,616	→	3,340	→	5,718	→	5,940
Desarrollos	0	→	2	→	3	→	2
Segmentos	1	→	3	→	3	→	3
Estados	6	→	11	→	14	→	15
Marcas internacionales	2	→	7	→	12	→	12
Marcas nacionales	0	→	1	→	2	→	2

<sup>(1)</sup> Incluye hoteles en acuerdo

<sup>(2)</sup> Incluye cuartos en desarrollo y adición de cuartos

<sup>(3)</sup> En Agosto 2015 se incorporaron al Portafolio los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo (segmento estancia prolongada, 117 habitaciones) y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo (segmento servicio selecto, 166 habitaciones en operación y 15 en ampliación), alcanzando un total de 6,238 cuartos, con 4 segmentos, 13 marcas internacionales y 3 marcas nacionales.

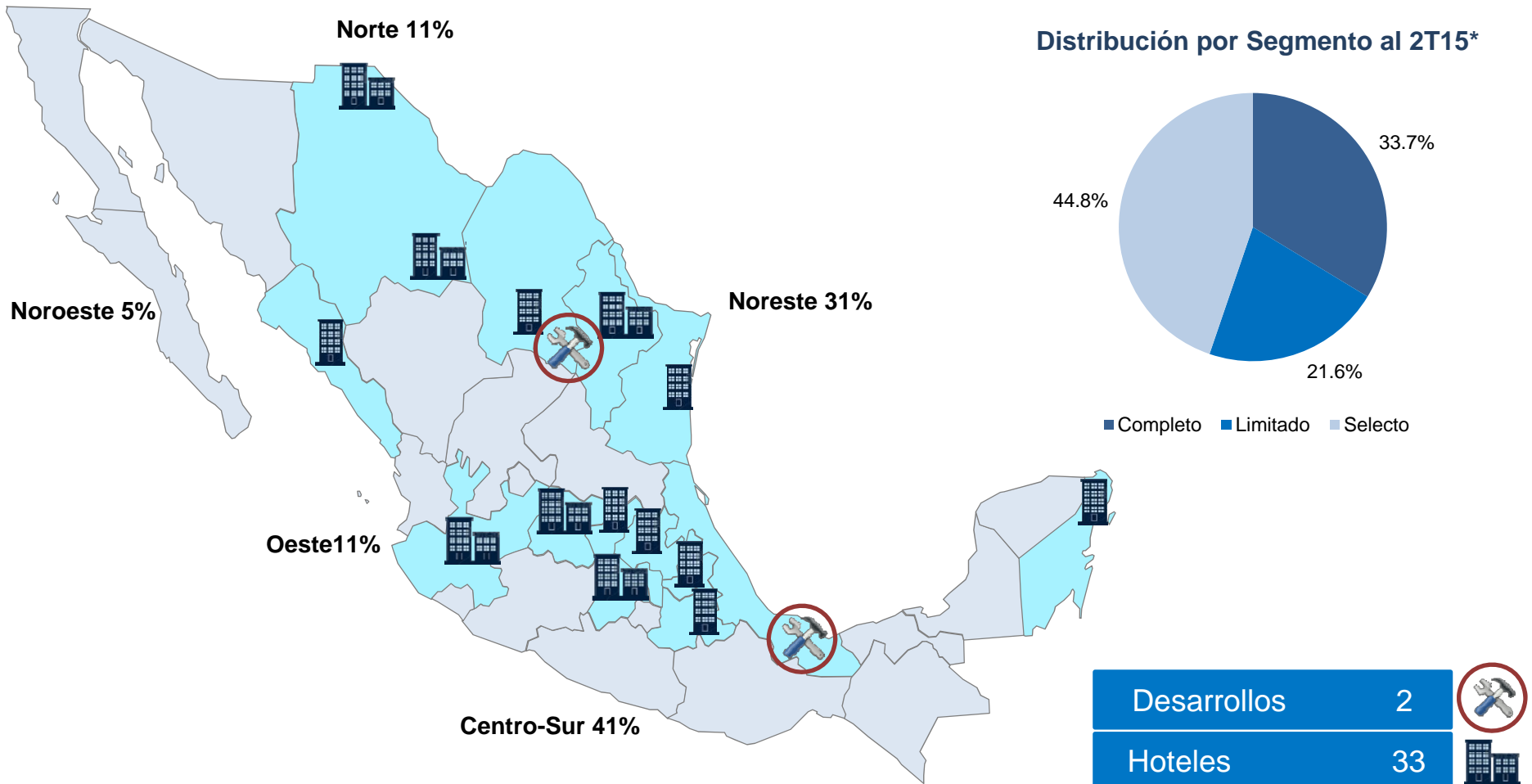
# Estructura Corporativa



\*El Contrato de Gestión Hotelera aplica en 31 de los 33 hoteles en Operación al 2T15, los otros 2 Hoteles son operados por Terceros

# Portafolio de Fibra Inn

Líder en adquisición y operación, con marcas internacionales, de hoteles enfocados en viajeros de negocio.


















\* Por número de cuartos

En Agosto 2015 se incorporaron al Portafolio los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo (segmento estancia prolongada), y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo (segmento servicio selecto)



## Detalles del Portafolio al 2T15

Cadena	Marcas	Hoteles*	Cuartos en Operación	Cuartos en Desarrollo	Ubicación	Segmento
<b>Hilton®</b>		5	924	56	Monterrey, Saltillo, Reynosa, Querétaro y Hermosillo	Selecto
<b>IHG® International Hotels Group</b>		5	862	100	Monterrey, Puebla, Ciudad de México, Tampico-Altamira y Reynosa	Completo
		1	90	0	Guadalajara	Completo
		3	660	0	Cd. Juárez, Toluca y Monterrey	Selecto
		4	702	0	Saltillo, Cd. Juárez, Monterrey, Playa del Carmen, Toluca y Guadalajara	Selecto
<b>Marriott® International</b>		1	219	0	Monterrey	Completo
		1	0	180	Coatzacoalcos	Limitado
		1	0	180	Saltillo	Selecto
		1	296	0	Puebla	Completo
<b>Wyndham Hotel Group International</b>		4	521	0	Irapuato, Celaya, León y Silao	Limitado
		4	463	0	Chihuahua, Culiacán, Toluca y Cd. Juárez	Limitado
		1	186	0	Guadalajara	Limitado
<b>Hoteles Camino Real®</b>		1	155	0	Guanajuato	Completo
<b>Hoteles Casa Grande®</b>		2	204	0	Chihuahua y Delicias	Completo
<b>Starwood</b>		1	142	0	Guadalajara	Selecto
<b>Totales</b>		<b>35</b>	<b>5,424</b>	<b>516</b>		

\*Incluye hoteles en desarrollo

En Agosto 2015 se incorporaron al Portafolio los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo (segmento estancia prolongada, 117 habitaciones) y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo (segmento servicio selecto, 166 habitaciones en operación y 15 en ampliación), alcanzando un total de 6,238 cuartos

# Pilares de Fibra Inn

1

Fibra Inn cuenta con una estrategia enfocada principalmente en marcas internacionales reconocidas en el sector hotelero "Business Class"

2

Formada por un equipo directivo con experiencia en el sector

3

Basados en los 7 principales requerimientos del negocio hotelero de alta especialización



- *"Location, Location, Location"*
- Contar con la infraestructura hotelera correcta
  - Marca ideal para el mercado
  - Herramientas tecnológicas
- Experiencias memorables para el huésped
- Personal especializado, bien capacitado y motivado
- Equipo directivo experimentado en la industria hotelera

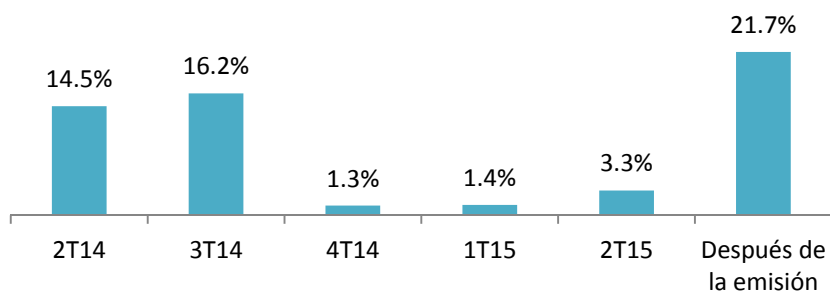


## Resultados Financieros

# Perfil Crediticio

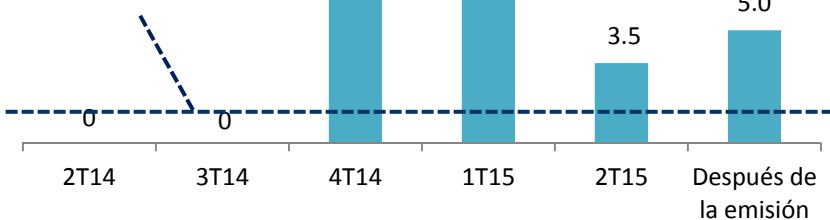
## Nivel de Endeudamiento ("LTV")<sup>(1)\*</sup>

Límite máximo de  
50% (legal)



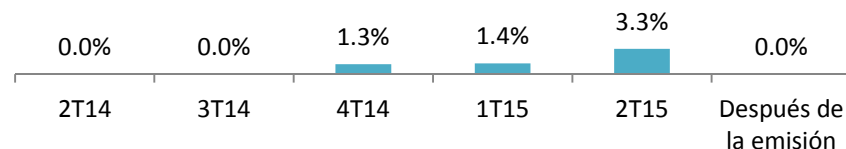
## Cobertura de Servicio de la deuda ("DSCR")<sup>(3)</sup>

Límite mínimo de 1.5



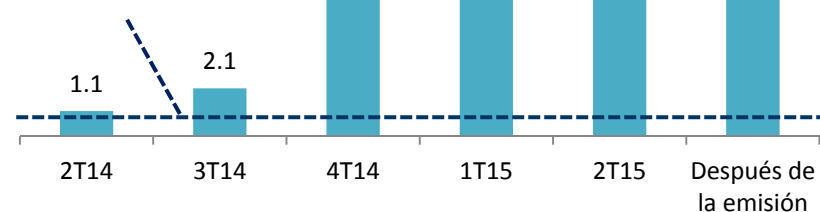
## Límite de Deuda Garantizada<sup>(2)\*</sup>

Límite máximo de  
40%



## Índice de Cobertura CNBV

Límite mínimo de 1



\* Se asume el monto objetivo de la emisión de \$2,000 MDP y una inversión de \$700 MDP durante el segundo semestre del 2015.

(1) LTV = Deuda Bruta / Activos totales

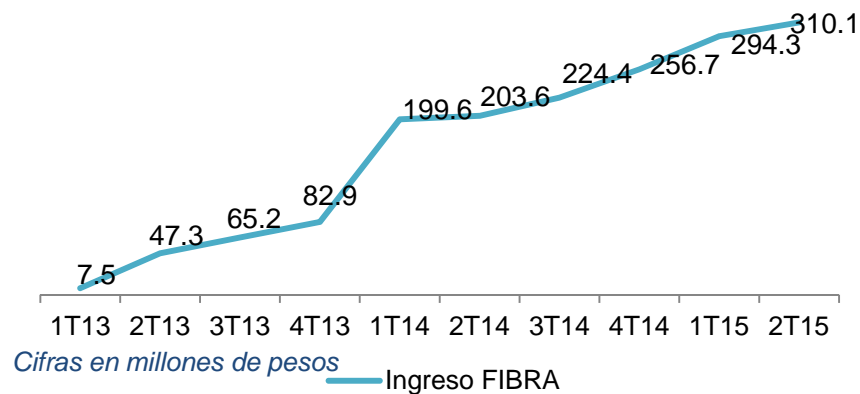
(2) Límite de Deuda Garantizada = Deuda Garantizada / Activos Totales

(3) DSCR = EBITDA Ajustado / Servicio de la deuda; cálculos previos a la emisión corresponden al Índice establecido en el contrato con el Club de Bancos, calculado sobre los hoteles otorgados en garantía y reportado trimestralmente

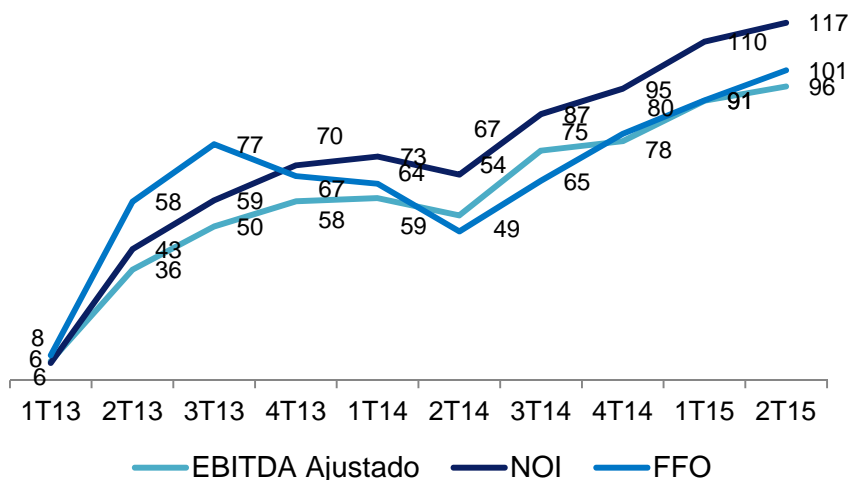


# Estado de Resultados

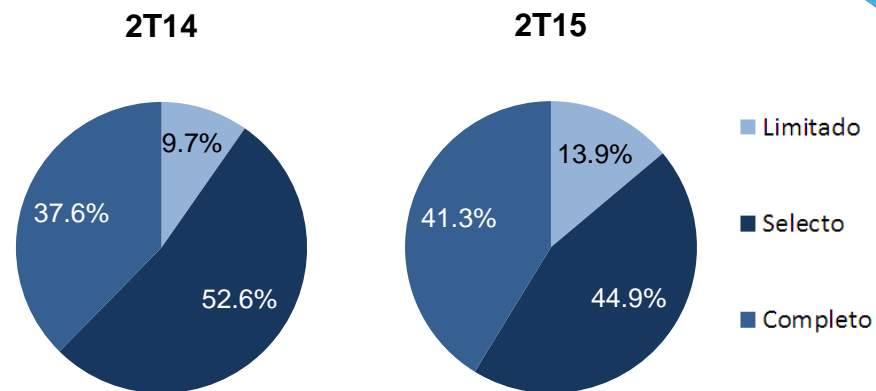
## Ingresos Totales



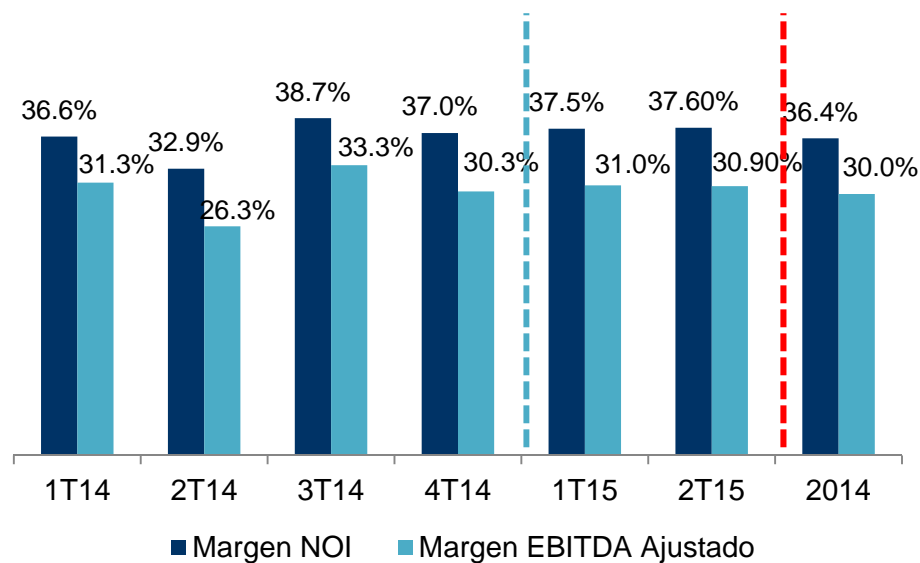
## Indicadores Clave



## Distribución de Ingresos por Segmentos



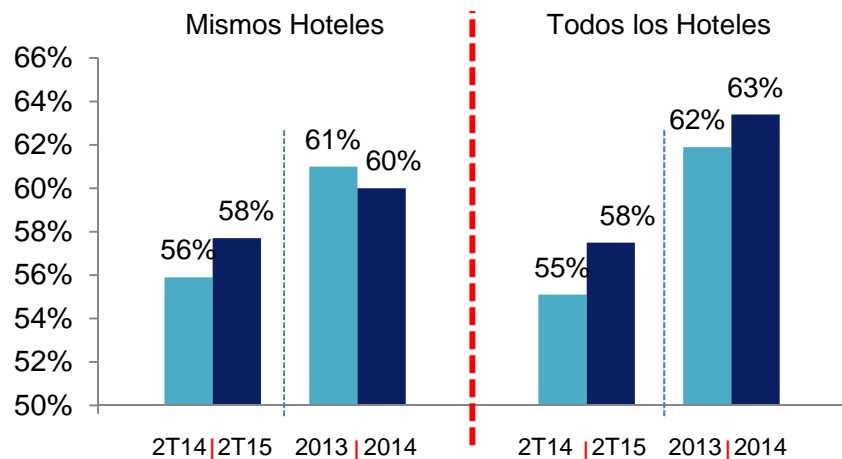
## Comparativos de Márgenes



Cifras de 2014 incorporan el cambio en la estructura de ingresos de Fibra Inn, con la facturación de los servicios de hospedaje y el arrendamiento de espacios para los otros servicios hoteleros.

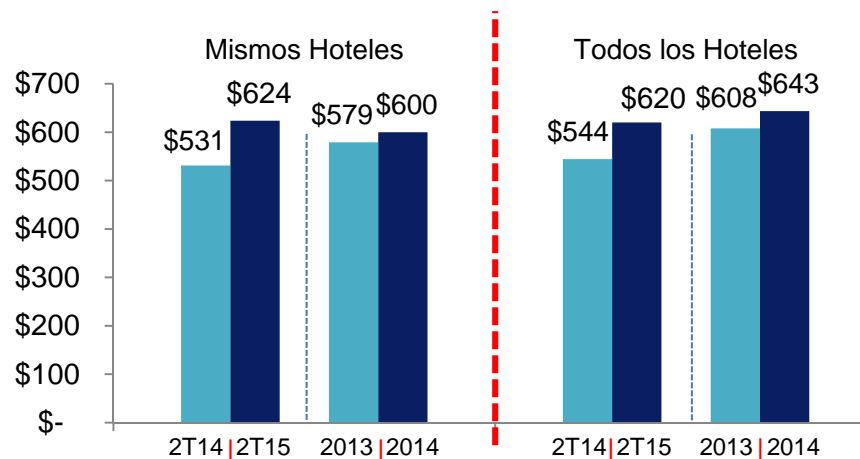
# Desempeño Operativo

## Ocupación

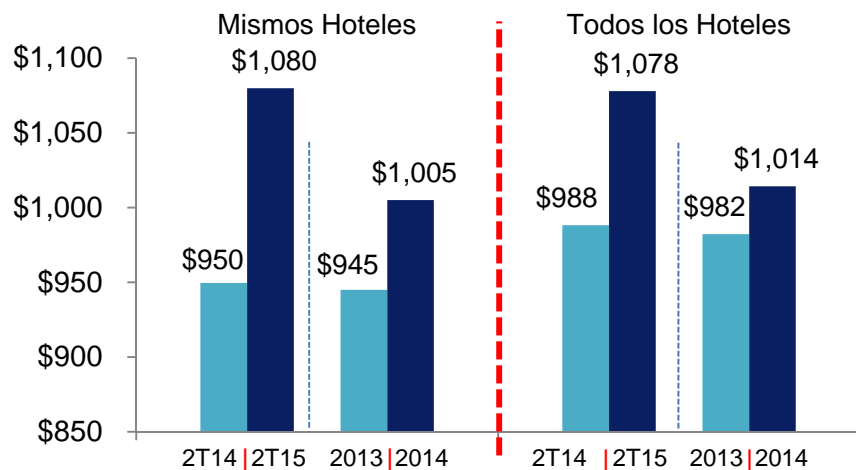


Cifras del 2T consideran 31 Hoteles, mientras que las de 2014 - 2013 contemplan 22 Hoteles.

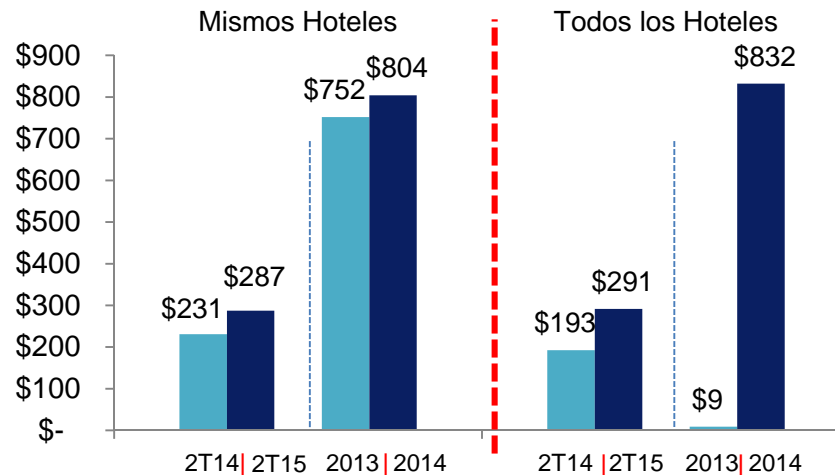
## RevPAR (pesos)



## Tarifa Diaria Promedio (pesos)



## Ingresos por Hospedaje (millones de pesos)

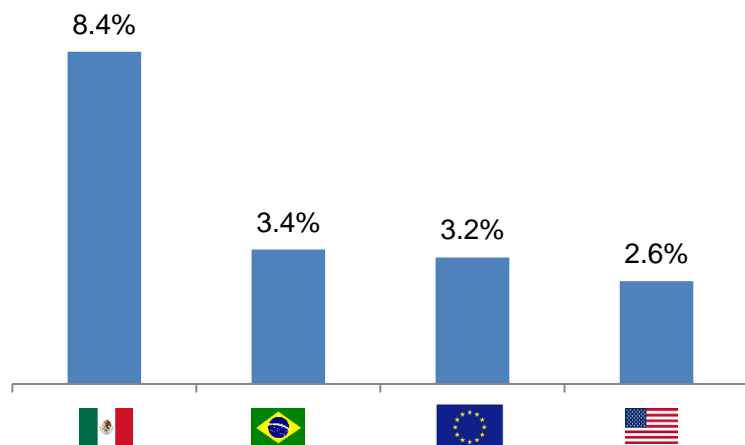


Cifras de 2014 incorporan el cambio en la estructura de ingresos de Fibra Inn, con la facturación de los servicios de hospedaje y el arrendamiento de espacios para los otros servicios hoteleros. En el 2013 únicamente se registran los ingresos por hospedaje durante el periodo del 26 al 31 de Diciembre de dicho año.

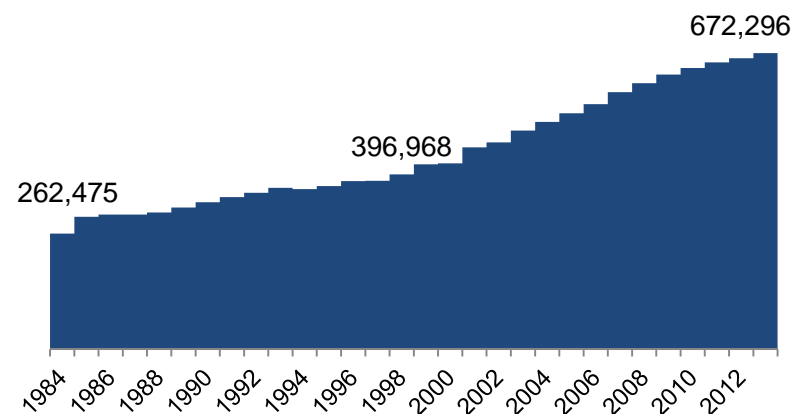


# Oportunidad del Mercado Hotelero

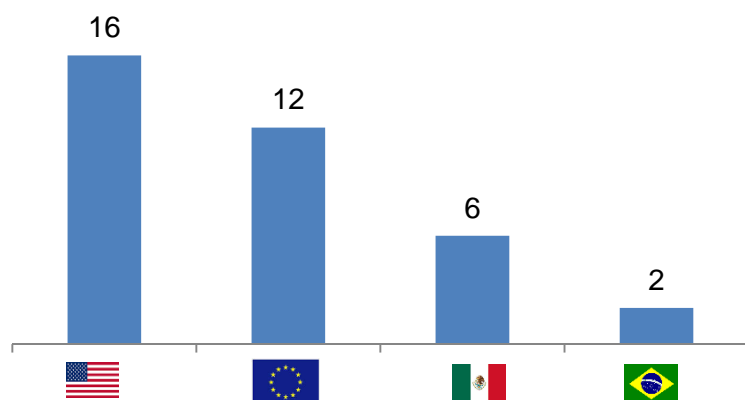
Turismo como % del PIB 2013



Evolución de la Oferta Hotelera en México (cuartos)



Cuartos Hoteleros por cada 1,000 personas



Oferta Hotelera de Negocios Fragmentada

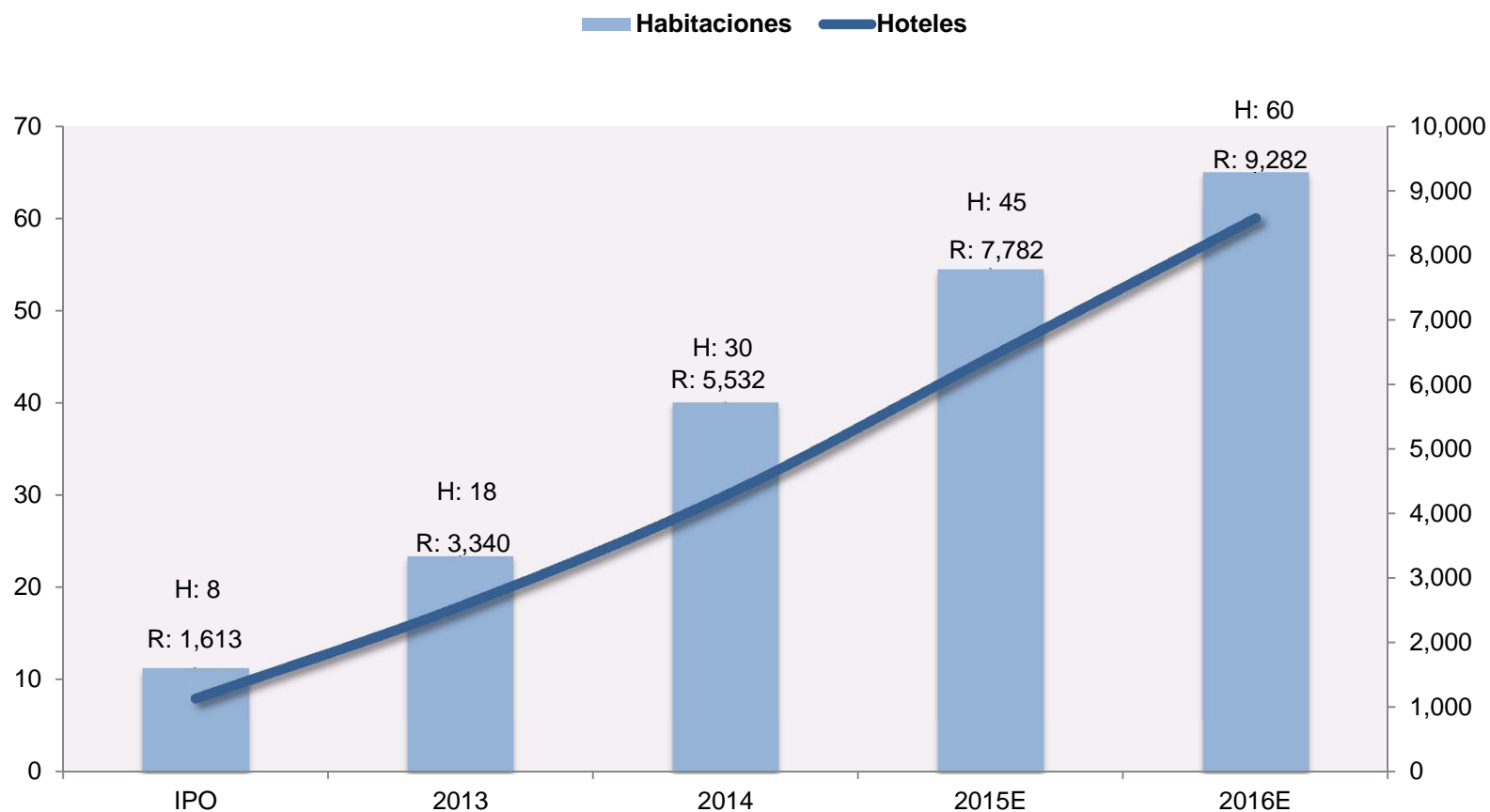
Tipo de Hotel	Hoteles	%	Cuartos	%
Afiliado con marcas Internacionales	357	29%	36,071	38%
Afiliado con marcas locales	222	18%	34,032	17%
Hoteles Independientes	652	53%	90,083	45%
<b>Total</b>	<b>1,231</b>	<b>100%</b>	<b>200,186</b>	<b>100%</b>

Fuente: INEGI, SECTUR  
NOTA: Considera todo tipo de hoteles



# Plan de Crecimiento

Fibra Inn tiene proyectado invertir aproximadamente 2,400 millones de pesos anuales en 2015 y 2016, para alcanzar alrededor de 9,300 cuartos y 60 hoteles. Los recursos de la Emisión de Deuda permitirán a Fibra Inn avanzar en este objetivo, manteniendo siempre la disciplina en la rentabilidad de los activos incorporados al Portafolio.



El número de cuartos y Hoteles puede variar en función de las características de las propiedades adquiridas y/o desarrolladas.

# Pipeline

El crecimiento de Fibra Inn y la demanda de sus cuartos es impulsada por la inversión industrial en México, que proviene de la actividad de exportación a Estados Unidos.



## Estrategia del Plan de Negocio

Las propiedades analizadas se encuentran en áreas de creciente demanda impulsada por sectores como:

- + Automotriz
- + Aeroespacial
- + Manufactura
- + Electrónica
- + Energía

Valor MXN\$ 23.3 mil millones

16,917 Cuartos

85 hoteles por adquirir

21 Estados

19 hoteles para Desarrollar

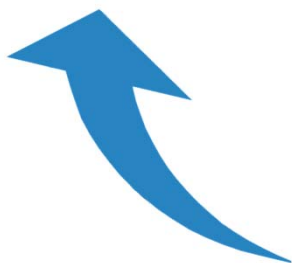
17 Marcas

# Estrategia de Crecimiento

Fibra Inn paga un precio justo buscando maximizar los *Cap Rates* que se traduce en mejores *EBITDA* por cuarto

## Adquisiciones

- “Oportunidad”
- Mercado altamente fragmentado
- Hoteles de alta calidad que representan oportunidades comerciales y operativas
- Reposicionamiento mediante cambio de marca, adición de cuartos y sinergias operativas para incrementar la rentabilidad
- Operador Hotelero Rentable (ventaja distintiva de Fibra Inn)
- *Cap Rates* mayores al 10%



## Desarrollos

- “Estratégicos”
- Ubicaciones únicas
- Desarrollos mixtos para aprovechar economías de escala
- Mercados clave
- Mercados en crecimiento sin oportunidades de adquisición
- *Cap Rates* mayores al 11%



## Alianzas

- Maximizar el crecimiento - diversificación de segmentos
- City Express y Marriott International ayudarán a Fibra Inn a crecer a través de nuevos desarrollos
- Wyndham Garden es una buena alianza en cuanto al cambio de marca, además se realizarán nuevos desarrollos a través de Microtel Inn & Suites by Wyndham
- Búsqueda de nuevas alianzas para ampliar las oportunidades



# Eficiencias y Mejoras

Busca la mejora continua en los márgenes operativos, a través de medidas destinadas a aumentar la eficiencia

