



Información sobre los puntos a tratar en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs

Monterrey, Nuevo León, México, 11 de abril de 2017 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR OTC: DFBR) (“Fibra Inn” o “el Fideicomiso” o “la Compañía”), el fideicomiso en bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México internamente administrado y especializado en servir al viajero de negocios, informa sobre los detalles de cada uno de los puntos a tratar en su Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs (“Asamblea de Tenedores” o “Asamblea”) que se llevará a cabo el próximo 28 de abril de 2017.

Enseguida, Fibra Inn comparte su opinión sobre los puntos del orden del día a tratar en la Asamblea de Tenedores, con el objeto de mantener informados a sus inversionistas de forma precisa y con anticipación a su celebración. Estos puntos, así como toda la información que se presentará en la Asamblea, pueden ser consultados en: <http://fibrainn.mx/inversionistas/avisos-a-tenedores>

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual sobre las actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio 2016.

En este punto se expondrán las actividades que llevó a cabo Fibra Inn durante el año 2016: (i) Se adquirieron 3 hoteles, con una inversión de Ps. 412.7 millones; (ii) Se adicionaron 382 cuartos; (iii) Se inició la remodelación del AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo, el cual tendrá 180 cuartos; (iv) Se llevó a cabo la conversión de marca de dos hoteles: Wyndham Garden Playa del Carmen y Wyndham Garden Guadalajara; (v) En cuanto a ventas mismas tiendas, se alcanzó una ocupación de 61.6%, lo que significó un incremento de 4.6 puntos porcentuales; se registró una tarifa de Ps. 1,151.0, lo que representó un incremento de 7.4%; y se alcanzó un RevPar de Ps. 708.5, mostrando un incremento de 16.0%; (vi) Los ingresos del Fideicomiso crecieron 37.2%; (vii) Se tuvo un margen NOI de 36.7% y de EBITDA Ajustado de 31.0%; (viii) Se distribuyeron Ps. 418.1 millones ó Ps. 0.9501 por CBFi; (ix) Se emitió deuda bursátil por Ps. 1,000 millones a TIE₂₈+130 puntos base; (x) Se aprobó la internalización de los servicios de asesoría; y (xi) Se inició el desarrollo de dos hoteles bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles: JW Marriott Monterrey y Marriott Monterrey Aeropuerto. *Ver documento completo en:*

https://www.fibrainn.mx/assets/docs/I._Fibra_Inn_Informe_Anual_2016.pdf

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR**.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones (ahora el Comité de Nominaciones y Compensaciones), el Comité de Vigilancia de Créditos y el Comité Financiero del Fideicomiso en el ejercicio 2016.

En este punto se presentarán los informes de las actividades llevadas a cabo durante el año 2016 por cada uno de los comités de gobierno corporativo de Fibra Inn que estuvieron en funciones durante ese año, las cuales están disponibles en: https://www.fibrainn.mx/assets/docs/II._Fibra_Inn_Informe_de_Actividades_de_Comite%CC%81s_2016.pdf



A continuación se presenta un resumen de cada uno de ellos:

Comité Técnico

El Sr. Victor Zorrilla Vargas, Presidente del Comité Técnico, informa que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron 8 sesiones; (ii) Se aprobaron los estados financieros consolidados trimestrales; (iii) Se aprobaron las distribuciones trimestrales; (iv) Se aprobó el presupuesto; (v) Se aprobaron los estados financieros dictaminados del ejercicio 2015 con su correspondiente Informe de Opinión sin salvedades; (vi) Se aprobaron los informes del Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Prácticas; (vii) Se analizó el impacto potencial del Brexit y la elección en Estados Unidos; (viii) Se revisó el plan de inversiones; (ix) Se aprobó la política de operaciones de valores por personas con información privilegiada; (x) Se aprobó la reapertura de emisión de deuda FINN15 por Ps. 1,000 millones; (xi) Se aprobó la propuesta a la Asamblea para internalizar los servicios prestados por el Asesor, así como diversas modificaciones para mejorar el gobierno corporativo, entre ellas la designación de los integrantes del Comité de Nominaciones y Compensaciones y del Comité de Inversiones; (xii) Se aprobaron los términos del subarrendamiento de oficinas; así como los términos de la venta de automóviles, equipo de cómputo y mobiliario; (xiii) Se autorizó el modelo general del esquema de desarrollo de la Fábrica de Hoteles, así como los términos específicos del desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey bajo este mismo esquema y (xiv) Se aprobó la propuesta para el establecimiento y operación del fondo de recompra.

Comité de Auditoría

El Sr. Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Auditoría informa que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron 4 sesiones; (ii) Se recomendaron al Comité Técnico los estados financieros consolidados trimestrales; (iii) Se recomendaron al Comité Técnico las distribuciones por Ps. 418.1 millones; (iv) Se supervisó el trabajo realizado por la firma de auditores, así como el cumplimiento de las recomendaciones en la auditoría del ejercicio 2015; (v) Se analizaron las operaciones realizadas con partes relacionadas; (vi) Se recomendaron al Comité Técnico los estados financieros dictaminados del ejercicio 2016, con su informe de opinión sin salvedades.

Comité de Prácticas

El Sr. Adrián Garza de la Garza, Presidente del Comité de Prácticas informa que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron 5 sesiones; (ii) Se confirmó el cumplimiento de los criterios de elegibilidad para invertir en dos hoteles con una inversión de hasta Ps. 401.7 millones; (iii) Se recomendó al Comité Técnico la revisión semestral y anual de las rentas de espacios utilizados por Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I de C.V. –parte relacionada- en los hoteles donde se determinó que se requería una actualización; (iv) Se revisó el plan de inversiones; (v) Se recomendaron al Comité Técnico las modificaciones en la estructura de la administración del Fideicomiso para internalizar los servicios prestados por el Asesor, así como las modificaciones para mejorar el gobierno corporativo; (vi) Se recomendaron al Comité Técnico los términos del subarrendamiento de oficinas, así como los términos de la venta de automóviles, equipo de cómputo y mobiliario; (vii) Se recomendó al Comité Técnico el modelo general del esquema de desarrollo de la Fábrica de Hoteles, así como los términos específicos del desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey bajo este mismo esquema.



Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Sr. Everardo Elizondo Almaguer, Presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones informa que durante el ejercicio 2016, el entonces Comité de Nominaciones, llevó a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron dos sesiones; y (ii) Se recomendó a la Asamblea de Tenedores la ratificación de los miembros independientes del Comité Técnico y se propuso la actualización de los emolumentos correspondientes; (iii) Se aprobó la búsqueda de candidatos para elegir un miembro independiente adicional para formar parte del Comité Técnico para su respectivo sometimiento a la Asamblea, dado el interés de un tenedor institucional (con tenencia mayor al 10%) de designar un miembro patrimonial; (iv) Se recomendaron al Comité Técnico los planes de incentivos de corto y largo plazo de los funcionarios de primero y segundo nivel, así como los salarios del Director de Administración y Finanzas y del Director de Adquisiciones y Desarrollo; y (v) Se aprobó el plan de alineación de objetivos del Director General.

Comité de Vigilancia de Créditos

El Sr. Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Vigilancia de Créditos informa que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron cuatro sesiones; y (ii) Se aprobaron los informes de Cumplimiento de los Indices Financieros de la CNBV, Créditos con Bancos y Emisión Pública de Deuda FINN15.

Comité Financiero

El Sr. Héctor Medina Aguiar, Presidente del Comité Financiero informa que durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron tres sesiones; (ii) Se aprobó la contratación de un crédito con BBVA Bancomer por Ps. 300 millones; (iii) Se aprobaron los términos para la reapertura de la emisión de deuda pública por Ps. 1,000 millones; (iv) Se aprobó gestionar la cancelación de crédito bancario y la liberación de garantías de 16 hoteles; (v) Se aprobó la renovación de Santander como formador de mercado; (vi) Se recomendó al Comité Técnico la estrategia y reglas de operación del fondo de recompra; (vii) Se determinó la estrategia de cobertura con derivados; (viii) Se definió la estrategia de inversión de la tesorería; y (ix) Se aprobó la contratación de líneas de crédito con Citibanamex y Banorte; así como ampliar la línea de crédito con BBVA Bancomer.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**

- III. *Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual en relación con los informes del Auditor Externo del Fideicomiso respecto del ejercicio 2016, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.*

En este punto se presentará el informe anual del Auditor Externo del Fideicomiso (KPMG Cárdenas Dosal, S.C.) relativo a los estados financieros, resultados y flujos de efectivo consolidados de Fibra Inn, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el cual incluye la opinión favorable de dicho Auditor Externo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”). Asimismo, se presenta la opinión favorable del Comité Técnico del Fideicomiso con relación a dicho informe en: https://www.fibrainn.mx/assets/docs/III._Opinion_KPMG_2016.pdf

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**



IV. *Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016.*

En este punto se presentará un reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales vigentes en México, en términos de lo establecido en el artículo 76, fracción XIX, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, correspondiente al ejercicio 2016, emitido por el Administrador del Fideicomiso (Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.), en el cual se informa que no se observó omisión alguna en el cumplimiento de dichas obligaciones, el cual está disponible en:

https://www.fibrainn.mx/assets/docs/IV._Fibra_Inn_Obligaciones_Fiscales_2016.pdf

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**

V. *Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016 y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.*

En este punto se presentarán de forma detallada los estados financieros de Fibra Inn, preparados conforme a las NIIFs y correspondientes al ejercicio 2016, los cuales comprenden estados consolidados de situación financiera, estados consolidados de resultados, estados consolidados de utilidad integral, estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, estados consolidados de flujos de efectivo y notas relativas a los estados financieros consolidados. Esta información está disponible en:

https://www.fibrainn.mx/assets/docs/V._Fibra_Inn_Dictamen_2016_vs_2015.pdf

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**

VI. *Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los miembros propietarios del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.*

1) De aprobarse el punto I de la Asamblea Extraordinaria:

Se propondrá que el Comité Técnico del Fideicomiso quede integrado por: 5 miembros independientes designados por el gran público inversionista, 3 miembros propietarios designados por el Fideicomiso de Fundadores (actualmente son 7 miembros los que éste designa y en virtud de dicho cambio quedarán únicamente 3 miembros), y 1 miembro patrimonial designado por un Tenedor institucional con tenencia superior al 10% de los CBFIs en circulación. En ese sentido, se propondrá la ratificación de los 5 miembros independientes actuales, se informará sobre la designación de los 3 miembros propietarios designados por el Fideicomiso de Fundadores, y se informará sobre el (los) miembro(s) patrimonial(es) designado(s) por el (los) Tenedor(es) institucional(es) con tenencia superior al 10% de los CBFIs en circulación.

En caso de que en lo subsecuente, un (varios) Tenedor(es) con tenencia igual o superior al 10% de los CBFIs en circulación designe(n) a un(os) miembro(s) patrimonial(es) para que los represente en el Comité Técnico, se deberán realizar los ajustes pertinentes en la integración



de dicho Comité Técnico, a fin de que permanezca integrado en todo momento de conformidad con lo que establece el contrato de Fideicomiso.

2) De no aprobarse el punto I de la Asamblea Extraordinaria:

En este punto se informará sobre la ratificación de los actuales miembros propietarios del Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores. Estos son: Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya, José Gerardo Clariond Reyes-Retana, Robert Jaime Dotson Castrejón, Juan Carlos Hernáiz Vigil y Adrián Jasso.

Además, se informará sobre el actual miembro propietario del Comité Técnico designado por un miembro patrimonial que ostenta el 10% o más de los CBFIs en circulación y que ha ejercido su derecho de nombrar a su representante. Éste es Santiago Pinson Correa.

Asimismo, se propondrá la ratificación de los actuales miembros independientes de dicho Comité Técnico. Estos son: Everardo Elizondo Almaguer, Adrián Enrique Garza de la Garza, Alberto Rafael Gómez Eng, Héctor Medina Aguiar y Marcelo Zambrano Lozano. Todos ellos, expertos profesionistas y ejecutivos de alto nivel en México y cuyas fichas curriculares están disponibles en: https://www.fibrainn.mx/assets/docs/CV_Miembros_Propietarios.pdf

Las cartas de aceptación de los miembros independientes pueden consultarse en: https://www.fibrainn.mx/assets/docs/Cartas_Ratificacion_Miembros_Independientes.pdf

En caso de que en lo subsecuente, un (varios) Tenedor(es) con tenencia igual o superior al 10% de los CBFIs en circulación designe(n) a su(s) miembro(s) patrimonial(es) para que los represente en el Comité Técnico, se deberán realizar los ajustes pertinentes en la integración de dicho Comité Técnico a fin de que permanezca integrado en todo momento de conformidad con lo que establece el contrato de Fideicomiso.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR**.

VII. *Propuesta, discusión y, en su caso, nombramiento y/o ratificación de miembros suplentes del Comité Técnico.*

1) De aprobarse el punto I de la Asamblea Extraordinaria:

Se informará sobre el nombramiento de los 3 miembros suplentes designados por el Fideicomiso de Fundadores. Se informará sobre la ratificación del miembro suplente designado por el tenedor institucional con tenencia superior al 10% de los CBFIs en circulación, siendo dicho suplente: Antonio de Jesús Sibaja Luna.

Al igual que en el punto anterior, en caso de que en lo subsecuente un (varios) Tenedor(es) con tenencia igual o superior al 10% de los CBFIs en circulación designe(n) a su(s) miembro(s) patrimonial(es) para que lo represente en el Comité Técnico, se deberán realizar los ajustes pertinentes en la integración de dicho Comité Técnico, a fin de que permanezca integrado en todo momento de conformidad con lo que establece el contrato de Fideicomiso.

2) De no aprobarse el punto I de la Asamblea Extraordinaria:



Se informará sobre la ratificación de los miembros suplentes del Comité Técnico designados por el Fideicomiso de Fundadores. Estos son: Diego Zorrilla Vargas, Daniel Arán Cárdenas, Alejandro Javier Leal-Isla Garza, José Pedro Saldaña Lozano, José Pedro Valenzuela Rionda, María Fernanda Hernáiz Leonardo y Roberto Simón Woldenberg.

Además, se informará sobre la ratificación del actual miembro suplente del Comité Técnico designado por uno de los miembros patrimoniales que ostentan el 10% o más de los certificados del Fideicomiso y que ha ejercido su derecho de nombrar a su representante. Éste es: Antonio de Jesús Sibaja Luna.

Al igual que en el punto anterior, en caso de que en lo subsecuente un (varios) Tenedor(es) con tenencia igual o superior al 10% de los CBFIs en circulación designe(n) a su(s) miembro(s) patrimonial(es) para que los represente en el Comité Técnico, se deberán realizar los ajustes pertinentes en la integración de dicho Comité Técnico, a fin de que permanezca integrado en todo momento de conformidad con lo que establece el contrato de Fideicomiso.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**

VIII. *Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación y/o ratificación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes.*

En este punto el Comité de Nominaciones y Compensaciones propone la modificación de dichos emolumentos para el ejercicio 2017, aplicando la inflación anual del 2016 y ajustando dicho resultado a la cifra entera como sigue: (i) Ps. 34,000 por participación de cada Miembro Independiente en cada sesión de Comité Técnico; y (ii) Ps. 28,000 por participación de cada Miembro Independiente en cada sesión de cualquiera de los demás Comités que integran el gobierno corporativo de Fibra Inn.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**

IX. *Propuesta, discusión y, en su caso, cancelación del Fondo de Recompra actual.*

En este punto se presentará la cancelación del Fondo de Recompra actual, ya que de acuerdo con el artículo 57 de la Ley del Mercado de Valores, la Asamblea General Ordinaria de Tenedores deberá acordar expresamente para cada ejercicio el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la recompra de acciones propias por lo que se propone cancelar el monto anteriormente aprobado por la cantidad de Ps. 264,610,552.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR.**

X. *Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la creación de un nuevo Fondo de Recompra*

En este punto, se propondrá la creación de un nuevo Fondo de Recompra en el que se someterá a aprobación el nuevo monto máximo de recursos que asciende a Ps.



245,000,000; monto que no excede el límite de 5% de los CBFIs emitidos estipulado en la ley.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR**.

- XI. *Designación de delegados especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la asamblea.*

En este punto se propondrá al Representante Común como Delegado Especial para publicar las resoluciones autorizadas en la Asamblea.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR**.

- XII. *Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de Asamblea.*

En este punto se deberán hacer constar en el acta todos los acuerdos de la Asamblea.

La Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR**.

La Compañía está comprometida en proporcionar a los inversionistas la información con oportunidad suficiente y transparente ante la próxima Asamblea de Tenedores y con ello promover un proceso de votación apegado a las mejores prácticas corporativas. Fibra Inn está convencida de que, al compartir esta información puntual, cada tenedor de CBFIs podrá tomar su decisión con base en la mejor información, para el beneficio individual y colectivo de los inversionistas de Fibra Inn.

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tienen celebrados contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Adicionalmente, se tienen convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

Para más información, visite nuestro sitio 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.

