



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

Monterrey, Nuevo León, México, 26 de abril de 2016 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR OTC: DFBRY) (“Fibra Inn” o “el Fideicomiso” o “La Compañía”), el fideicomiso de inversión en bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México 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 29 de abril de 2016.

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 2015.*

En este punto se expondrán las actividades que llevó a cabo Fibra Inn durante el año 2015: (i) Se adquirieron 7 hoteles, con una inversión de Ps. 1,001.9 millones, así como una propiedad adicional que está en negociación bajo un acuerdo vinculante, por Ps. 234.4 millones; (ii) Se adicionaron 148 cuartos; (iii) Se concluyeron dos desarrollos, añadiendo 360 cuartos a la operación; (iv) Se incursionó en un cuarto segmento de negocio: el de estancia prolongada; (v) En cuanto a ventas mismas tiendas, se incrementó la ocupación en dos puntos porcentuales y se tuvieron crecimientos de doble dígito en tarifas hoteleras y RevPar; (vi) Los ingresos del Fideicomiso crecieron 48.1%; (vii) Se tuvo un margen NOI de 36.9% y de EBITDA Ajustado de 30.9%; (ix) Se distribuyeron Ps. 338.1 millones; (x) Se emitió deuda bursátil por Ps. 1,875.4 millones a TIE₂₈+110 puntos base; y (xi) Se implementó el Programa de ADRs Nivel 1.

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, el Comité de Vigilancia de Créditos y el Comité Financiero del Fideicomiso en el ejercicio 2015.*

En este punto se presentarán los informes de las actividades llevadas a cabo durante el año por cada uno de los seis comités de gobierno corporativo de Fibra Inn. 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 2015 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 aprobó la contratación de



KPMG como Auditor Externo; (vi) Se aprobó la adquisición de cuatro hoteles en Chihuahua con una inversión de Ps. 713.9 millones y el desarrollo del JW Marriott Monterrey hasta Ps. 343.4 millones; (vii) Se aprobó la contratación de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I de C.V. -parte relacionada- para 10 hoteles y se aprobó la revisión semestral y anual de las rentas en los hoteles donde se requería una actualización; (viii) Se integró y se establecieron las facultades del Comité Financiero; (ix) Se aprobó una unidad interna de estudios de mercado; (x) Se determinó el procedimiento para la reposición de bienes muebles en los hoteles; (xi) Se aprobaron los nombramientos de Laura Nelly Lozano Romero y Lizeth Mariel Pedraza Nava como Secretarías Titular y Suplente, respectivamente; (xii) Se aprobó la emisión de Deuda Pública; (xiii) Se ratificó a Santander como formador de mercado; (xiv) Se presentaron los inmuebles que conforman el patrimonio y se ratificaron los procesos para su adquisición; (xv) Se aprobó la venta de una porción de 286.7m² de la parte frontal del terreno del Holiday Inn Puebla La Noria al ayuntamiento de Puebla para la construcción del Nodo Alitxcáyotl; (xvi) Se aprobó el Programa de ADRs Nivel Uno; y (xvii) Se aprobó la participación de Fibra Inn en la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias, A.C.

Comité de Auditoría:

El Sr. Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Auditoría informa que durante el ejercicio 2015 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. 338.1 millones; (iv) Se estableció el criterio contable para la reposición del mobiliario y equipo de los hoteles; (v) Se recomendó al Comité Técnico la contratación de KPMG como auditor externo.

Comité de Prácticas

El Sr. Adrián Garza de la Garza, Presidente del Comité de Prácticas informa que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron 6 sesiones; (ii) Se recomendó al Comité Técnico la adquisición de 4 hoteles en Chihuahua por Ps. 713.9 millones y el desarrollo del JW Marriott Monterrey hasta Ps. 343.4 millones; (iii) Se recomendó al Comité Técnico la contratación de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I de C.V. -parte relacionada- para 10 hoteles y la revisión semestral y anual de las rentas en los hoteles donde se requería una actualización; (iv) Se confirmó el cumplimiento de los criterios de elegibilidad para invertir en cuatro hoteles con una inversión de Ps. 775.0 millones; (v) Se aprobó el cambio de proveedor de energía eléctrica para los hoteles; y (vi) recomendó al Comité Técnico la sustitución del Secretario.

Comité de Nominaciones

El Sr. Marcelo Zambrano Lozano, Presidente del Comité de Nominaciones informa que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizó una sesión; y (ii) Se recomendó al Comité Técnico la modificación de la compensación de los consejeros independientes.

Comité de Vigilancia de Créditos

El Sr. Rafael Gómez Eng, Presidente del Comité de Vigilancia de Créditos informa que durante el ejercicio 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron cuatro sesiones; y (ii) Se aprobaron los informes de Cumplimiento de los Índices Financieros de la CNBV de 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 2015 se llevaron a cabo las siguientes actividades: (i) Se realizaron tres sesiones; (ii) Se aprobaron los términos y condiciones para la primera emisión pública de deuda por Ps. 1,875.35 millones; (ii) Se determinó la estrategia para la cobertura parcial de tasa de FINN15 con la contratación de swaps de tasa por un valor nocional de Ps. 625 millones; y (iii) Se aprobó llevar a cabo negociaciones con los bancos para mejorar las condiciones actuales del crédito bancario contratado.

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 2015, 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 2015 y 2014, el cual incluye la opinión favorable de dicho Auditor Externo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”). Asimismo, se presentará la opinión favorable del Comité Técnico del Fideicomiso con relación a dicho informe.

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 2015.*

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 2015, 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.

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 2015 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 2015, 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 fue entregada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”).



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.*

En este punto se propondrá la ratificación de los actuales Miembros Propietarios del Comité Técnico. 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, Adrian Jasso y Santiago Pinson Correa. Asimismo, se propone 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: http://fibrainn.mx/assets/docs/Curriculums_Consejeros_VF.pdf

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.*

En este punto se propondrá la sustitución de Juan Carlos Calderón Guzmán, actual suplente de Santiago Pinsón Correa, por Antonio de Jesús Sibaja Luna, en virtud de que el Sr. Calderón Guzmán dio a conocer que no le será posible seguir desempeñando el cargo por motivos de naturaleza laboral. Asimismo, se propondrá la ratificación de los demás Miembros Suplentes del Comité Técnico. 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.

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 y en virtud de haberse determinado en Asamblea de Tenedores celebrada en el año 2014 que los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes serían revisados en forma anual, se propondrá previa recomendación del Comité de Nominaciones del Fideicomiso, la modificación de dichos emolumentos para el ejercicio 2016, en los siguientes términos: (i) Ps. 32,750 por participación de cada Miembro Independiente en cada sesión de Comité Técnico; y (ii) Ps. 27,000 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. *Presentación y ratificación de los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso en el ejercicio 2015.*



En este punto se presentarán las siete propiedades adquiridas por el Fideicomiso durante el año 2015, que representaron una inversión total de Ps. 1,001.9 millones y 928 habitaciones. Estas fueron: Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Staybridge Suites Guadalajara Expo, Arriva Express Guadalajara, Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua.

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

X. *Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la implementación del Programa de Emisor Recurrente.*

En este punto, se propondrá la implementación del Programa de Emisor Recurrente para Fibra Inn, el cual está destinado para emisoras que hayan cotizado en el mercado de valores por más de dos años, según lo establece la CNBV. Los beneficios, serían los siguientes: (i) El Programa permitiría el crecimiento dinámico de la Compañía; (ii) Se aprovecharían las oportunidades de adquisición futuras, ya que éstas podrían financiarse con emisiones parciales hechas a la medida; (iii) Menores gastos de emisión y menor tiempo invertido; y (iv) Se minimizarían los efectos de recursos improductivos al emitir solamente los importes específicos de deuda o, en su caso, de capital requeridos para cada proyecto que se vaya presentando. Dicha propuesta se llevará a cabo en los siguientes términos:

- (i) Emisiones de Deuda: Aprobar en lo general, la modalidad de Emisor Recurrente para el Programa previamente aprobado y actualmente vigente por hasta Ps. 5,000 millones, del cuál queda un remanente por emitir de hasta Ps. 3,124.7 millones. Al respecto, se propondrá delegar al Comité Técnico la determinación de las fechas, montos y demás características definitivas de cada una de las emisiones que se realicen al amparo del Programa; y
- (ii) Emisiones de Capital: Aprobar en lo general, la modalidad de Emisor Recurrente por hasta 200 millones de CBFIs, lo cual representaría un incremento del 41% respecto de los 490,019,542 CBFIs totales emitidos por Fibra Inn. Al respecto, se propondrá someter a aprobación en Asamblea de Tenedores posterior, la determinación de las fechas, montos y demás características definitivas al amparo del Programa de capital respecto de cada una de las emisiones, en caso de requerirse. Es importante mencionar que los CBFIs sujetos a una emisión futura tendrán los mismos derechos que los actualmente emitidos. La Compañía no cuenta, por el momento, con una fecha o un monto definido para una próxima emisión de capital.

El compromiso de la Compañía es aprovechar las oportunidades de adquisiciones futuras. Esto será, en primer lugar, agotando el remanente de recursos previamente aprobados para la deuda sin exceder el límite de endeudamiento de 33% sobre activos; y en segundo lugar, realizando emisiones de capital futuras que, de ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores, deberán realizarse en las condiciones de precio y mercado favorables en ese momento.

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 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.