

## Asamblea Extraordinaria de Tenedores: Propuesta de Modificaciones a la Metodología de Pago Derivado de la Internalización

**Monterrey, México, 27 de octubre de 2016** - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (BMV: FINN13, ADR OTC: DFBRY) (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso”), el fideicomiso de infraestructura en bienes raíces hotelero en México especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales, informa sobre ciertas modificaciones que serán propuestas con relación al punto 1 del Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que se celebrará el 11 de noviembre del 2016, mismas que tienen la intención de presentar a los Tenedores, para su aprobación, una mecánica de pago derivado de la Internalización, que busca una mayor alineación de intereses entre Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el “Asesor”) conforme a lo siguiente:

Se propondrá aprobar la celebración de un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para dar por terminado de manera anticipada el contrato de asesoría, a cambio de una compensación económica, con el objeto de que en lo subsecuente dichos servicios los realice internamente Fibra Inn y su administración. Al efecto, se estaría transfiriendo el personal que actualmente presta sus servicios al Asesor, a la empresa subsidiaria de Fibra Inn: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (la “Administradora”). Lo anterior, a cambio de una compensación económica de hasta Ps. 143.0 millones más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la Internalización (durante los primeros 120 días del 2020), siempre y cuando se genere el EBITDA marginal proyectado acumulado de Ps. 66.9 millones en el periodo de 2017 a 2019, el cual se calcularía de la siguiente forma:

- Gastos Generales y de Administración al cierre del 2016, actualizados por inflación al cierre de cada año (2017, 2018 y 2019). Se excluirán los Gastos de Adquisición y Organización, por su naturaleza no operativa y orientada hacia la inversión.
- Más: Honorarios del Asesor proyectados, calculados para cada uno de los tres años 2017, 2018 y 2019 sobre el valor promedio de Activos Inmobiliarios de Ps. 10,267 millones para 2017, Ps. 10,924 millones para 2018 y Ps. 11,252 millones para 2019.
- Menos: Gastos Generales y de Administración para cada uno de los años 2017, 2018 y 2019. Se excluirán los gastos relativos a los proyectos de la Fábrica de Hoteles –los cuales tienen un ingreso adicional asociado para Fibra Inn, el cual no se incluye en el cálculo del EBITDA marginal-, y se excluirán los Gastos de Adquisición y Organización, por su naturaleza no operativa y orientada hacia la inversión (conforme a IFRS, por considerarse la adquisición de un hotel como negocio en marcha, se registra en el estado de resultados en lugar de capitalizarlo en el activo, como lo hacen las Fibras no hoteleras).
- El resultado debe ser igual o mayor a Ps. 66.9 millones acumulados en el periodo 2017 a 2019.



En Monterrey, México:  
Lizette Chang, IRO  
Fibra Inn  
Tel: 52 1 (81)1778-5926  
Email: [lchang@fibrainn.mx](mailto: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](mailto:mbarona@i-advize.com) / [mcarpenter@i-advize.com](mailto:mcarpenter@i-advize.com)  
Twitter: @fibrainn



En el caso de que los honorarios del Asesor proyectados disminuyan porque la base de Activos Inmobiliarios sea menor a la proyectada de Ps. 10,267.0 millones para 2017, Ps. 10,924.0 millones para 2018 y Ps. 11,252.0 millones para 2019, el EBITDA marginal se ajustará a la baja en la misma proporción.

En el escenario en que no se cumpla al 100% con el EBITDA marginal acumulado mínimo de Ps. 66.9 millones, se pagará al Asesor la parte proporcional sobre el EBITDA marginal acumulado real obtenido en el periodo de 2017 a 2019. Al monto que corresponde del pago en CBFIs se añadirán las distribuciones correspondientes a dichos CBFIs por los años 2017, 2018 y 2019; sobre este monto total se calculará la proporción final de 30% en efectivo y 70% en CBFIs.

Los datos reales para el cálculo del EBITDA marginal serán obtenidos de los Estados Financieros Auditados, y se identificarán específicamente las cuentas de Gastos Corporativos de Administración y las correspondientes a Gastos de Adquisición y Organización, las cuales no forman parte del cálculo. La base de Activos Inmobiliarios real para los años 2017, 2018 y 2019, en los términos que se establece en el contrato de asesoría para fines del cálculo de los honorarios que hubieran correspondido al Asesor, será validada por el Auditor Externo.

Además, se propone que Fibra Inn asuma el rol del Asesor en los proyectos que serían desarrollados bajo el modelo de inversión denominado “Fábrica de Hoteles”; y en tal virtud, considerando que el personal dedicado a dichos proyectos serían empleados de Fibra Inn, a través de su subsidiaria (Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.), y que consecuentemente los honorarios que cobraría en cada proyecto serían a favor de Fibra Inn, se propone una compensación económica adicional de hasta Ps. 50 millones más el IVA correspondiente, por adquirir el Fideicomiso el beneficio de la Fábrica de Hoteles. Se pagará al Asesor una participación de los ingresos derivados de los Proyectos de la Fábrica de Hoteles (estructuración, desarrollo y administración). Se considerarán únicamente los proyectos que se presenten al Comité de Prácticas al cierre del 2016, en los cuales la inversión que corresponda a Fibra Inn deberá poder ser financiada con los recursos que proporcione el apalancamiento neto máximo del 33% sobre Activos Totales establecido por el Comité Técnico. En caso de que se concreten proyectos posteriores, los ingresos correspondientes serán exclusivamente para Fibra Inn.

El pago total al Asesor por hasta Ps. 50.0 millones se realizará al cierre de los años 2017 al 2019, para aquellos proyectos que tengan acuerdos vinculantes firmados con inversionistas y desarrolladores que garanticen ingresos por concepto de honorarios para Fibra Inn en el periodo 2017-2026 por al menos Ps. 75.0 millones, correspondientes al valor presente de los ingresos por concepto de honorarios, descontados a una tasa de 10% anual y que hayan sido identificados por el Comité de Prácticas como “*pipeline*” existente al momento de la Internalización. En el caso de que el cálculo mencionado sea menor a Ps. 75.0 millones, el pago al cierre de 2017 se ajustará proporcionalmente. Al cierre de 2018 y 2019 se hará el mismo ejercicio y se harán pagos complementarios en su caso para los proyectos que correspondan a dichos años. El pago total no podrá exceder la cifra de Ps. 50.0 millones para el Asesor, más el IVA correspondiente.

Los pagos mencionados en los párrafos anteriores, se realizarían de la siguiente manera: el 30% en efectivo y el 70% en CBFIs del Fideicomiso. Para el cálculo del precio del CBFI se tomará como base el precio promedio ponderado de los 10 días hábiles previos a la fecha de la convocatoria de la Asamblea y 10 días hábiles posteriores a dicha fecha. Una vez pagados los CBFIs tendrán un periodo de restricción de venta (“*lock-up*”) que vencerá el 1 de enero de 2022 para todos los CBFIs entregados.



Los cálculos correspondientes a ambos esquemas se harán con la información de los Estados Financieros Dictaminados y serán validados por el Comité de Auditoría 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 celebrado 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 tiene 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](http://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.*