

## Fibra Inn Informa Sobre los Puntos a Tratar en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs

**Monterrey, México, 27 de octubre de 2016** - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR OTC: DFBR) (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso”), el fideicomiso de infraestructura en bienes raíces hotelero en México especializado en servir al viajero de negocios operando marcas internacionales, informa sobre los puntos a tratar en su Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores” o la “Asamblea”) que se llevará a cabo el próximo 11 de noviembre de 2016.

Enseguida, compartimos la opinión del Comité Técnico del Fideicomiso sobre los puntos del orden del día a tratar en la Asamblea de Tenedores, con el objeto de mantener informados a nuestros 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>

### ORDEN DEL DÍA

**I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso, mediante el acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de asesoría celebrado entre el Fideicomiso y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.**

Se propone 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.



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.

- 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 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.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**II. En caso de aprobarse el punto anterior, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) para ser destinados al cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho acuerdo de voluntades entre las partes.**

Se propone aprobar la emisión del monto suficiente de CBFIs del Fideicomiso, para ser destinados al cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios de asesoría entre Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y el Fideicomiso, así como para la compensación adicional por el beneficio de la Fábrica de Hoteles, ambos mencionados en el punto del orden del día anterior.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso, a fin de modificar la estructura de integración actual del Comité Técnico y sus facultades.**

Se propone aprobar la modificación del Fideicomiso a efecto de modificar la estructura de integración actual del Comité Técnico y sus facultades en los siguientes términos:

- a. El Fideicomiso de Fundadores (antes Fideicomiso de Control) tendrá la facultad de designar al 33.33% (+/- 3.33 puntos base) de los miembros del Comité Técnico incluyendo a su Presidente, siempre y cuando dicho Fideicomiso de Fundadores mantenga la propiedad de cuando menos 37,540,000 CBFIs.
- b. La Asamblea de Tenedores requerirá el voto favorable del Fideicomiso de Fundadores para:
  - i. Efectuar modificaciones al contrato del Fideicomiso
  - ii. Llevar a cabo la fusión, liquidación anticipada, escisión o división de CBFIs y efectuar la terminación del estatus de FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR y por lo tanto deslistar los CBFIs de las bolsas de valores en las que cotice.

- c. Para la composición del Comité Técnico, se propone que permanezca integrado por mayoría de miembros independientes en todo momento.
- d. Los Tenedores de CBFIs del gran público inversionista tendrán derecho a designar en Asamblea de Tenedores a los miembros independientes del Comité Técnico.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar cada uno de estos puntos **A FAVOR.**

**IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso, a fin de modificar las facultades del Comité de Nominaciones.**

Se propone aprobar la modificación del Fideicomiso a efecto de modificar las facultades del Comité de Nominaciones en los siguientes términos:

Se amplía dicho Comité a Comité de Nominaciones y Compensaciones, con la extensión de sus funciones a:

- Recomendar al Comité Técnico la remoción y/o el nombramiento del Director General.
- A aprobar la recomendación del Director General en la remoción y nombramiento del Director de Administración y Finanzas y el Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador.
- A aprobar la compensación del Director General, Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador.
- La aprobación y vigilancia de los planes de incentivos a corto y largo plazo de los ejecutivos que sean susceptibles de contar con estos planes.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso, a fin de constituir un Comité de Inversiones.**

Se propone constituir un Comité de Inversiones en los siguientes términos:

- a. Estará compuesto por los tres miembros independientes y además de dos miembros no independientes nombrados por el Comité Técnico.
- b. Dicho Comité contará con la facultad con la que cuenta el Asesor actualmente de autorizar adquisiciones e inversiones con valor hasta por el 5% del valor del patrimonio neto del Fideicomiso.
- c. Se propondrá al Comité Técnico que delegue la facultad de inversión hasta US \$3.0 millones al año al Director General.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso, a fin de modificar los derechos actuales de los Tenedores, relativos a las transacciones con CBFIs.**

Se propone dar libertad de transacción de CBFIs cuando adquieran el 10% o más del total de los CBFIs sin necesidad de autorización previa del Comité Técnico; salvo cuando se quiera ejercer el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso, a fin de modificar ciertos derechos de los Tenedores con motivo de la Asamblea de Tenedores.**

- a. Se propone aprobar la modificación del Fideicomiso a efecto de que si un Tenedor o grupo de Tenedores representa en una Asamblea de Tenedores un porcentaje mayor al 25% (veinticinco por ciento) de los CBFIs en circulación, el voto que dicho Tenedor o grupo de Tenedores emita por cada CBFI que exceda del porcentaje referido, deberá ser igual al sentido de la votación de la mayoría de los Tenedores.
- b. Cualesquier tenedores que en lo individual o en conjunto representen 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en asamblea de tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico. Los tenedores que hayan ejercido este derecho, no podrán participar en la designación de cualquier otro miembro del Comité Técnico.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**VIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar en lo conducente el contrato de Fideicomiso, a efectos de ajustar su redacción conforme a (i) las disposiciones legales aplicables y (ii) situación actual del negocio.**

Se propone aprobar la modificación del Fideicomiso a efecto de ajustar su redacción conforme a las disposiciones legales aplicables actuales para que se modifiquen las publicaciones de convocatorias de tal forma que no sea necesario que sean publicadas en el Diario Oficial de la Federación, siempre y cuando se publiquen en algún periódico de circulación nacional y a través del sistema de divulgación de información denominado Emisnet. Y en lo referente a la situación actual del negocio se propone adecuar la redacción del Fideicomiso para considerar a la actividad hotelera como preponderante y no solo el arrendamiento de inmuebles, además de otros cambios necesarios para hacer consistente el texto del Fideicomiso como consecuencia de los acuerdos que en su caso se tomen en relación con los puntos anteriores del orden del día.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR.**

**IX. Designación de Delegados Especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea de Tenedores.**

Se propone aprobar la designación de los Delegados Especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea.

El Comité Técnico de Fibra Inn recomienda votar este punto **A FAVOR**.

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

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea Extraordinaria, los Tenedores de CBFIs deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los tenedores deberán exhibir en las oficinas de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ubicadas en Cordillera de los Andes, número 265, Piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez-Labora Sarabia y/o Lizbeth Moreno Martínez ([mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com) y/o [limoreno@cibanco.com](mailto:limoreno@cibanco.com)), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Los tenedores podrán ser representados en la Asamblea Extraordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49, fracción III, de la Ley del Mercado de Valores.

La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos del Orden del Día de la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE TENEDORES, se encontrarán a disposición de los tenedores con 10 (diez) días anteriores a la celebración de dicha Asamblea, en las oficinas del Representante Común y también podrá ser consultado en el portal del Fideicomiso: [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx).

Esta misma convocatoria fue publicada el 3 de octubre de 2016 en el Sistema de Transferencia de Información de Valores ("STIV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("Emisnet") de la Bolsa Mexicana de Valores, así como en el periódico, El Economista.

\*\*\*

### 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 de América.

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 del Fideicomiso 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, 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.*