



Fibra Inn Informa sobre el Contenido para la Asamblea de Tenedores donde se Propondrá una Suscripción de CBFIs

Monterrey, México, 31 de marzo de 2023 – CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México internamente administrado y especializado en servir al viajero con marcas globales, informa sobre los detalles de cada uno de los puntos a tratar en la Asamblea Ordinaria que se llevará a cabo el próximo 27 de abril de 2023 a las 10:00 a.m. (“Asamblea de Tenedores” o “Asamblea”). Esto, 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: <https://www.fibrainn.mx/inversionistas/avisos-a-tenedores>

Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs de FINN13

Enseguida, Fibra Inn comparte su opinión sobre los puntos del orden del día a tratar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores:

- Propuesta, análisis y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) por un monto equivalente de hasta \$1,500,000,000.00 (mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), los cuales serán suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorice la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.**

Se propondrá llevar a cabo la aprobación de una emisión de CBFIs por un monto de hasta Ps. 1,500 millones, a ser suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales.

Para la Compañía es primordial procurar y motivar a todos los Tenedores a que participen en esta suscripción y adquieran CBFIs a prorrata en proporción a su tenencia y disminuir un posible efecto dilutivo por aquellos Tenedores que no ejerzan su derecho de suscribir, por lo que se buscará que prevalezca un balance adecuado al promover la suscripción. La mecánica de la suscripción se detalla mas adelante en el presente contenido. Asimismo, los recursos obtenidos con motivo de esta suscripción serán aplicados en su totalidad a proyectos estratégicos para Fibra Inn, incluyendo el pago de deuda a tasas de interés altas, mejoras en hoteles existentes y/o la adquisición parcial y/o total de propiedades que fortalezcan el perfil de la Compañía.



En ese sentido, de aprobarse esta propuesta, la Compañía llevará a cabo todos los actos y gestiones necesarios ante las autoridades y entidades competentes para la emisión de los CBFIs necesarios para la suscripción, incluyendo sin limitar ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), el S.D. Indeval Institución para el Depósito de los Valores, S.A., de C.V. (“Indeval”) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”).

Realizado lo anterior, se podrá dar inicio al proceso de suscripción; es decir, el momento de inicio de la suscripción será determinado conforme a los tiempos del proceso de emisión correspondiente.

En consideración de lo arriba señalado, la suscripción constará de dos rondas que tendrán lugar durante un total de 15 días hábiles. La primera ronda será exclusiva para todos los Tenedores actuales de CBFIs, quienes podrán suscribir hasta una cantidad igual al porcentaje de CBFIs que detenten. La segunda ronda será exclusiva para los Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% en la primera ronda y quieran ejercer su derecho de suscribir CBFIs en una proporción adicional y con el objetivo de lograrse la meta de suscripción que busca la Compañía. Al respecto, se deberá atender a la siguiente mecánica y fechas relevantes:

Primera Ronda:

1. Día 1 hábil. Fecha de publicación del Aviso de Suscripción en EMISNET (o “Aviso de Derechos”).
 - Sobre el Precio de suscripción, se informa que el Comité Financiero sesionará en la primera quincena de abril para efecto emitir su recomendación a la Asamblea de Tenedores sobre el Precio de suscripción, lo cual se hará del conocimiento de los Tenedores en complemento a esta información, tan pronto dicho órgano colegiado haya emitido dicha recomendación.
2. Día 5 hábil. Fecha límite para que los Tenedores o interesados en serlo puedan realizar operaciones de compra o venta de CBFIs, para con ello adquirir, mantener o perder el derecho a suscribir como Tenedor actual en esta Primera Ronda, respectivamente.
3. Día 6 hábil. Fecha ExDerecho. La Fecha ExDerecho corresponde al día hábil inmediato posterior a la fecha límite para realizar operaciones conforme a lo señalado en el punto 2 inmediato anterior. Los CBFIs que se adquieran a partir de esta fecha ya no serán considerados a favor de ningún Tenedor para los efectos de la suscripción (ni porcentaje de tenencia alcanzado, ni adquisición del derecho a suscribir).
4. Día 7 hábil. Fecha de Registro (Fecha de Inicio de la Primera Ronda). La Fecha de Registro corresponde a la fecha en que se liquidan los valores operados en la fecha límite para realizar operaciones de compra o venta de valores referida en el numeral 2. Esta liquidación ocurre 2 días hábiles posteriores a la fecha límite referida (numeral 2 anterior). Asimismo, a partir de esta fecha, los Tenedores, a través de sus respectivos intermediarios, podrán notificar al Indeval su intención de participar en la primera ronda, toda vez que a partir de esta fecha formalmente se tiene certeza de quiénes cuentan con el derecho para participar en el proceso de suscripción y la proporción en la cual tienen derecho de hacerlo. De igual manera, deberán enviar una copia de dicha solicitud al Emisor y al Representante Común.
5. Día 10 hábil. Fecha límite de los Tenedores para participar en la Primera Ronda. Los Tenedores con derecho a suscribir podrán adquirir hasta una cantidad de CBFIs igual



al porcentaje de CBFIs que hayan detentado al momento de la fecha límite referida en el numeral 2 anterior. Para tales efectos, tal y como ya fue establecido, los Tenedores, a través de sus respectivos intermediarios, deberán notificar al Indeval su intención de participar en la primera ronda, debiendo enviar, de manera simultánea, copia de dicha solicitud al Emisor y al Representante Común.

6. Día 12 hábil. Fecha de terminación de la Primera Ronda. Asimismo, fecha de publicación del Aviso de Terminación de la Primera Ronda en EMISNET y fecha de entrega y pago de los CBFIs suscritos en la Primera Ronda. En esta fecha el Representante Común dará a conocer a los Tenedores el monto de CBFIs no suscritos en la Primera Ronda y disponibles para ser suscritos en la Segunda Ronda, exclusivamente por aquellos Tenedores que hubiesen ejercido su derecho de suscripción al 100% en la Primera Ronda.

Cada intermediario, al terminar la Primera Ronda, será responsable de realizar el cálculo correspondiente para determinar si los Tenedores que suscribieron CBFIs en Primera Ronda tienen el derecho de suscribir en la Segunda Ronda, en el entendido que aquellos Tenedores que suscriban CBFIs en la Segunda Ronda sin tener derecho a ello, no serán reconocidos como Tenedores por la Emisora.

Segunda Ronda:

7. Día 13 hábil. Fecha de inicio de la Segunda Ronda. Asimismo, fecha de publicación del Aviso de Inicio de la Segunda Ronda en EMISNET.
8. Día 14 hábil. Fecha límite para notificación de los Tenedores para participar en la Segunda Ronda. Toda vez que la asignación de los CBFIs en esta Segunda Ronda será a prorrata general (proporcional) en función de las posturas recibidas. Los Tenedores con derecho a suscribir (aquellos que hayan ejercido su derecho de suscripción al 100% en la Primera Ronda) podrán solicitar a sus respectivos intermediarios para que estos, a su vez, manifiesten al Indeval el número de CBFIs que desean adquirir (con copia al Emisor y al Representante Común), en el entendido de que la asignación correspondiente se realizará a prorrata en consideración de su participación.
9. Día 15 hábil. Fecha de terminación de la Segunda Ronda. Asimismo, fecha de publicación del Aviso de Terminación de la Segunda Ronda en EMISNET y fecha de entrega y pago de los CBFIs suscritos en la Segunda Ronda.

Los CBFIs que no sean suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales serán cancelados, de manera que en este programa de suscripción no se considerará que sean ofrecidos a potenciales inversionistas estratégicos. Los demás términos relativos a la mecánica de la suscripción serán incluidos en el Aviso de Suscripción mencionado en el numeral 1 anterior.

Ahora bien, a efecto de promover el interés de los Tenedores actuales en la aprobación de esta propuesta, Fibra Inn hace de su conocimiento información relacionada con los proyectos estratégicos que potencialmente podrán materializarse agregando valor a la Compañía:

- a. **Antecedentes:** Durante 2018 y 2019, Fibra Inn tuvo un impacto significativo en sus ingresos, así como en su FFO, y para el 4T19 ya se mostraba el impacto inicial



provocado por el efecto sexenal del primer año de gobierno y sus decisiones en cuanto a restricción presupuestal, derivando en un nivel de caja 12.5% menor a aquel con el que inició en 2018. Durante los años de la pandemia, la caída de los ingresos impactarán significativamente el nivel de caja de la Compañía, generando un *cash burn* acumulado de Ps. 646 millones. Derivado de lo anterior fue necesario reducir las inversiones de capital para el mantenimiento de los activos por un monto de Ps. 84 millones.

- (i) La ocupación de Fibra Inn en esta etapa post pandemia, se ha fortalecido para llegar a 62.6% en el 4T22 y 67.1% al día de hoy durante el mes de marzo de 2023, alcanzando niveles históricos.
 - (ii) Fibra Inn ha fortalecido su participación en los segmentos de servicio completo, donde se incluyen estos, los hoteles de lujo. Adicionalmente Fibra Inn ha promovido un reciclaje de activos no estratégicos dentro del segmento de servicios limitados, los cuales ya solo representaron el 7.4% de los ingresos totales para el 4T22.
 - (iii) La estrategia de transición hacia hoteles con mayores barreras de entrada ha permitido elevar el nivel de tarifa promedio en 25.9% en los últimos 4 años para alcanzar Ps. 1,611.7 en el 4T22; al igual que el Revpar con un incremento de 28.7% en ese mismo periodo. Este segmento contribuye al NOI total de Fibra Inn en un 46%, siendo también la región noreste la que más contribuye con un 59% en la generación de utilidad operativa.
- b. **Propuesta de Inversión en el portafolio actual:** Se propone llevar a cabo inversiones relevantes en las propiedades ubicadas en el norte del país, dichas inversiones serán consideradas en los casos donde Fibra Inn visualice una tasa de retorno atractiva.

Esta propuesta se sustenta en el crecimiento que tendrá la industria manufacturera en la zona norte del país, ya que las compañías estadounidenses están buscando diversificar sus riesgos frente a la incertidumbre económica y la afectación de las cadenas de suministro en Asia, trasladando su producción principalmente en el sector automotriz, en bienes de capital, energías renovables, manufactura y electrónica.

Con los anuncios recientes de empresas como Tesla, BMW, Noah, Brembo, entre otras, se espera una inversión de al menos USD 6,000 millones en Nuevo León generando alrededor de 8,000 nuevos empleos directos más las fuentes de empleo indirectas para los próximos 5 años, lo que promoverá mayor productividad y crecimiento ya que la mayoría de sus propiedades se encuentran en la zona norte del país y en particular varios de los hoteles de su portafolio, se encuentran dentro de un radio de 50 kms de proximidad a la reciente inversión anunciada por Tesla Motors.

- c. **Ampliar el portafolio de propiedades de Fibra Inn:** La Compañía está en diversos procesos de negociación y evaluación de inversiones potenciales que permitirán alcanzar un crecimiento sustancial del EBITDA en los próximos 24 meses. Este tipo de activos a adquirir le permitirá a Fibra Inn diversificarse en el sector de hoteles de lujo y de playa en México, siempre y cuando sean activos estabilizados que aporten un efecto de acreción de valor contribuyendo a mejorar el FFO por CBFi de Fibra Inn. Adicional a dichos proyectos de inversión a corto plazo, la Compañía está



trabajando en planes para reactivar el proyecto del terreno en Playa del Carmen donde se desarrollará el Hotel W, con el objetivo de que durante la construcción no exista alguna contingencia, conforme al contrato celebrado con Marriott International para tal efecto.

La razón de negocio para acelerar la participación inmediata de Fibra Inn en estos proyectos obedece a que, derivado de la nueva normalidad post pandemia, los hoteles de servicio completo y de playa que están localizados en ubicaciones *premium* con altas barreras de entrada probaron ser los más resilientes y sus resultados fortalecen la tesis sobre la cual se sustenta actualmente el enfoque estratégico de Fibra Inn.

- d. **Prepago de Deuda:** Se propone el prepago de deuda a tasa variable con el objeto de mejorar el nivel de apalancamiento de Fibra Inn.

Fibra Inn busca cumplir los siguientes objetivos:

- Incrementar sustancialmente el EBITDA Ajustado, el cual fue de Ps. 471.9 millones en 2022.
- Ampliar y diversificar el portafolio de hoteles, con mayor incorporación de los hoteles de lujo y de playa.
- Disminuir el índice de deuda neta a EBITDA para fortalecer la calidad crediticia de Fibra Inn y recuperar el nivel original de la calificación de la deuda.

Finalmente, se informa que *Origin*, el nuevo grupo de inversionistas *sponsor* ha manifestado a Fibra Inn su compromiso de seguir invirtiendo en este relanzamiento de la Compañía para lograr influencia significativa. *Origin* ha reconocido que el sector y las condiciones actuales son atractivas y que existen diferenciadores importantes que posicionan a Fibra Inn entre las mejores empresas para invertir. Es importante destacar que *Origin*, al participar en empresas mexicanas públicas y privadas, ha demostrado trabajar con intereses alineados al inversionista minoritario, contribuyendo y reforzando su compromiso para impulsar el desarrollo de México y adicionalmente en Fibra Inn ya ha comenzado trabajos de manera conjunta con la Administración para el reforzamiento del *know how* financiero, inmobiliario, hotelero y de *asset management*.

Por todo lo anterior, la Compañía recomienda votar este punto **A FAVOR**.

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

En este punto se propondrá a Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Miguel Aliaga Gargollo y Lizeth Mariel Pedraza Nava como Delegados Especiales para que, de manera individual o conjunta, instruyan al Fiduciario del Fideicomiso la realización de cualquier acto necesario para lograr el cumplimiento de las resoluciones aprobadas por la Asamblea.

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

3. 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”.

<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 al 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.