



Actualización del Punto 1 a Tratar en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios “FINN 18” a Celebrarse el 27 de Julio de 2020

Monterrey, México, 23 de julio de 2020 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR/OTC: DFBRY) (“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 a tratar en su Asamblea Extraordinaria de Certificados FINN 18 que se llevará a cabo el próximo 27 de julio de 2020. Esto con el objeto de mantener informados a sus inversionistas de forma precisa y con anticipación a su celebración. La información que se presentará en la Asamblea, puede ser consultada en: <https://www.fibrainn.mx/site/es/aviso-a-tenedores/>

Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18

A continuación, Fibra Inn comparte su opinión sobre los puntos del orden del día a tratar en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores convocada para las 11.00 a.m.

- 1. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento del índice de servicio de la deuda, previsto en el inciso (iii) de la fracción k., de la cláusula Vigésima Tercera del Título que ampara los Certificados FINN 18.**

En consistencia con la estrategia de Fibra Inn de incorporar a su Portafolio Hoteles Luxury con altas barreras de entrada, se definió desde el origen que la estructura de capital del hotel Westin Monterrey Valle sería 60% capital y 40% deuda, por lo que desde 2019 se gestionó el financiamiento bancario correspondiente.

Se ha estado gestionando la obtención de financiamiento para contar con los recursos necesarios para el desarrollo del hotel Westin Monterrey Valle (hasta Ps. 315 millones), para recuperar el importe del financiamiento temporal otorgado al proyecto por hasta Ps. 278 millones y así fortalecer la posición de liquidez de Fibra Inn.

Adicionalmente, como parte de la estrategia de mantener un nivel sano de liquidez acorde a la situación actual del país, así como mantener el portafolio de hoteles en niveles competitivos, Fibra Inn pretende disponer diversas líneas de crédito por hasta Ps. 400 millones en el Fideicomiso F/1616 para financiar requerimientos de corto plazo, tales como IVA por recuperar, capital de trabajo, gastos financieros, entre otros.

A raíz de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19, sus efectos en los ingresos y por consecuencia en el EBITDA de Fibra Inn, se considera que a partir del 2T20 es previsible que no se cumpla con el Índice del Servicio de la Deuda, contemplado en el inciso (iii) de la fracción k, de la cláusula Vigésima Tercera del Título que ampara los Certificados FINN 18, lo que implica

En México:
Sergio Martínez, RI
Fibra Inn
Tel. 52-81-5000-0200
ir@fibrainn.mx



FINN



que tanto Fibra Inn como su Subsidiaria el fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle no podrían contratar deuda adicional mientras no alcancen el nivel mínimo requerido (1.5 veces el Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda de los últimos 4 trimestres más el Proforma de la aplicación de los recursos de la nueva Deuda entre el Servicio de la Deuda de los últimos 4 trimestres más el Proforma de 12 meses del Servicio de la Deuda adicional).

A lo largo de la Emisión Fibra Inn ha cumplido con las obligaciones establecidas en el Título que ampara los Certificados FINN 18, incluyendo los niveles requeridos de los Índices Financieros.

Índices de la Emisión de Deuda Bursatil							
Covenants		1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.5%	29.9%	29.9%	24.7%	25.8%	27.3%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.9	3.1	2.4	2.1	2.1	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.5	4.9	4.5	4.4	2.6	2.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	326%	322%	322%	384%	334%	335%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Índices de la Emisión de Deuda Bursatil								
Covenants		3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.3%	25.2%	26.7%	26.5%	27.6%	30.2%	30.7%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.4	3.0	2.3	1.9	1.6	1.8	2.2
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.8	2.8	2.7	2.6	1.8	1.8	1.7
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	379%	364%	370%	383%	378%	342%	305%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%	0.0%	1.7%	1.6%	1.6%	1.7%	3.5%

A continuación se presenta una proyección de los Índices Financieros para los años 2020 y 2021.

Índices de la Emisión de Deuda Bursatil									
Covenants		1T20	Proyección 2T20	Proyección 3T20	Proyección 4T20	Proyección 1T21	Proyección 2T21	Proyección 3T21	Proyección 4T21
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	30.7%	33.1%	36.1%	37.4%	37.4%	36.2%	36.2%	36.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	2.2	1.7	1.8	1.9	2.0	2.3	2.4	2.9
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.7	1.0	0.5	0.2	0.2	0.6	1.0	1.2
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	305%	315%	304%	283%	283%	291%	291%	291%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.5%	6.8%	11.0%	10.9%	10.9%	10.2%	10.2%	10.2%

Se solicita la dispensa temporal a la referida obligación de FINN 18 (cuyo cumplimiento es indispensable para la contratación de financiamiento adicional), para efecto de que Fibra Inn y sus Subsidiarias puedan adquirir deuda adicional en los próximos meses que permita obtener una recuperación importante de recursos, con las siguientes características:

- El crédito para el proyecto de Hotel Westin Monterrey Valle no será mayor a Ps. 315 millones y no se pagará con cargo al patrimonio de Fibra Inn (estaría respaldado exclusivamente con los flujos y activos de su Subsidiaria el fideicomiso CIB/3096).
- La deuda adicional para el financiamiento de requerimientos de corto plazo de Fibra Inn no será mayor a Ps. 400 millones.
- El financiamiento para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle -por hasta Ps. 612 millones de crédito preferente y un financiamiento del IVA por recuperar por hasta Ps. 140 millones- no requiere dispensa en virtud de que se contrató en enero 2020 – cuando todavía se tenía el índice materia del presente punto del orden del día en nivel de cumplimiento- actualmente se encuentra a más del 66% de su disposición total y se



dispondrá del resto de los créditos durante lo que resta de la construcción, equipamiento y apertura del Hotel. No se pagará con cargo al patrimonio de Fibra Inn (se garantiza exclusivamente con los activos y flujos de su Subsidiaria el fideicomiso CIB/3097).

- Los financiamientos para Fibra Inn (hasta Ps. 400 millones) y para su Subsidiaria el fideicomiso CIB/3096 (hotel Westin Monterrey Valle, hasta Ps. 315 millones) están aprobados por los órganos corporativos correspondientes de Fibra Inn y el relativo al proyecto de hotel Westin Monterrey Valle también está autorizado por su respectivo órgano interno de gobierno.
- Respecto al financiamiento por hasta Ps. 400 millones, se planea liquidarlo con la recuperación de IVA a favor que se tiene actualmente en trámite, así como con los recursos generados mediante la desinversión de activos no estratégicos. El financiamiento de la Subsidiaria el fideicomiso CIB/3096 (hotel Westin Monterrey Valle) se amortizará con los flujos generados por la operación del citado hotel.
- Los recursos obtenidos de los financiamientos antes referidos se utilizarán para financiar los requerimientos de Fibra Inn (capital de trabajo, servicio de la deuda, etc.) y los CAPEX necesarios para proteger la competitividad y rentabilidad de los hoteles que integran el portafolio actual.
- La dispensa del cumplimiento del índice referido estará vigente a partir de la fecha de su aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores y hasta que Fibra Inn alcance un EBITDA (equivalente al Ingreso Consolidado Disponible definido en el Título que ampara los Certificados FINN 18) con un valor de los últimos 4 trimestres superior a Ps. 625 millones o por un plazo no mayor al primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero; en el entendido que: (i) por el resto de la vigencia de la emisión FINN 18, Fibra Inn deberá cumplir con, un límite máximo de Deuda Garantizada (según dicho término se define en el Título que ampara los Certificados FINN 18) del 15% (motivo por el cual se actualizaría el Título referido exclusivamente para efecto de reflejar este cambio) y (ii) el uso de los recursos provenientes de las líneas de crédito por hasta Ps. 400 millones deberá ser utilizado para financiar requerimientos de corto plazo, tales como IVA por recuperar, capital de trabajo, gastos financieros, entre otros.

La Administración considera que la contratación de los créditos mencionados fortalecerá la liquidez de Fibra Inn y que el endeudamiento podría llegar a aproximadamente el 37% en el cuarto trimestre del 2020.

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 al Representante Común como Delegado Especial para publicar las resoluciones autorizadas en la Asamblea. Así mismo, se propondrá como Delegados Especiales para llevar a cabo los actos necesarios relacionados con las resoluciones adoptadas en esta Asamblea, al Director General y al Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn.

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 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.

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.