fibra inn

Asamblea General Ordinaria de Tenedores

20 de enero de 2017

Orden del Día

I. Propuesta, análisis y, en su caso, aprobación del establecimiento y operación de un fondo de recompra de CBFIs a través del mercado de valores, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

II. Designación de delegados especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea.

III. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de Asamblea.

I. Propuesta, análisis y, en su caso, aprobación del establecimiento y operación de un fondo de recompra de CBFIs a través del mercado de valores, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

I. Fondo de Recompra de CBFIs

Se propone llevar a cabo el establecimiento y operación de un fondo de recompra de CBFIs, a través del mercado de valores, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

- Anteriormente las FIBRAs habían tenido una restricción legal para permitir la adquisición de sus propios Certificados (CBFIs), mediante el establecimiento de un Fondo de Recompra. Esto hasta por el 5% de su resultado fiscal, lo que representa un importe muy bajo, tomando en cuenta las deducciones fiscales que han venido registrando desde su inicio.

- En diciembre de 2016, se modificó la Ley del ISR para ampliar las posibilidades para el establecimiento y operación de los Fondos de Recompra en FIBRAs.

I. Fondo de Recompra de CBFIs

La reciente modificación a la Ley de ISR establece lo siguiente:

- Se podrá recomprar hasta el 5% de los Certificados emitidos, que en el caso de Fibra Inn equivalen a 24,500,977 CBFIs, equivalentes a aproximadamente Ps. 264.6 millones (considerando un valor de Ps. 10.80 por CBFI).

- Los Certificados adquiridos se deben cancelar o recolocar a más tardar a los 365 días posteriores a la fecha de su adquisición (aplica para cada día de operación).

- La inversión en Certificados propios, deuda del gobierno federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no deberá exceder en total el 30% de los activos totales del Fideicomiso.

- Se deberán reconocer los rendimientos de los Certificados durante el período de tenencia para determinar el resultado fiscal del ejercicio.

I. Fondo de Recompra de CBFIs

Ventajas:

- A los precios actuales del CBFI de Fibra Inn, la recompra se convierte en una inversión altamente rentable, por el elevado *Cap Rate* implícito que representa.
- El mercado ha estado a la espera del establecimiento y operación de fondos de recompra y deberá mostrar efectos positivos.
- El fondo de recompra en una herramienta adicional de formación de mercado, buscando dar salida a vendedores y en su momento dotar de CBFIs a posibles compradores.
- Ya que los CBFIs recomprados no tienen derechos económicos, las distribuciones se pagan trimestralmente a un número menor de CBFIs en circulación y por tanto se incrementa el *Dividend Yield*.
- Potencialmente se incrementa el volumen diario de operación.

Desventajas:

- Se reduce la liquidez en el porcentaje que se haya recomprado.
- La recolocación de los CBFIs por terminación del plazo legal puede darse en un momento no propicio del mercado.

I. Fondo de Recompra de CBFIs

Se propone a esta Asamblea de Tenedores:

a) La aprobación del establecimiento y operación de un fondo de recompra de CBFIs, a través del mercado de valores, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable y por el porcentaje máximo permitido de CBFIs.

b) La delegación al Comité Técnico del análisis y la determinación de las características específicas del establecimiento y la operación del Fondo de Recompra, pudiendo dicho Comité solicitar apoyo al Comité Financiero de Fibra Inn.

II. Designación de delegados especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea.

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

NOTA SOBRE DECLARACIONES FUTURAS

Este documento podría contener 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.

fibra inn

Asamblea General Ordinaria de Tenedores

20 de enero de 2017