



Asamblea General Ordinaria de Tenedores

17 de octubre de 2014

Información para Accionistas en los Estados Unidos

Aviso requerido por la Regla 801(b) de la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos

Esta oferta de derechos se hace en relación con los títulos los valores de una empresa extranjera. La oferta está sujeta a los requisitos de divulgación de un país extranjero que son diferentes de aquellos requisitos en los Estados Unidos . Los estados financieros incluidos en el documento , si los hubiera, han sido preparados de acuerdo con las normas contables extranjeras que pueden no ser comparables con los estados financieros de las empresas de los Estados Unidos.

Puede ser difícil para usted para hacer cumplir sus derechos y cualquier reclamación que pueda tener con base en las leyes federales de títulos valores, ya que el emisor se encuentra en un país extranjero, y algunos o todos de sus funcionarios y directores pueden ser residentes de un país extranjero. Puede que usted no pueda demandar a la compañía extranjera o sus funcionarios o directores en un tribunal extranjero por violaciones de las leyes de valores de Estados Unidos. Puede ser difícil obligar a una empresa extranjera y sus afiliadas a someterse a las decisiones de un tribunal estadounidense.



Orden del Día

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) que serán ofertados exclusivamente a los Tenedores.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, ratificación o modificación de la contraprestación por los servicios del Asesor, estipulada en el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría del Fideicomiso.
- III. Designación de Delegados Especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea.
- IV. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores.



Primer Punto del Orden del Día

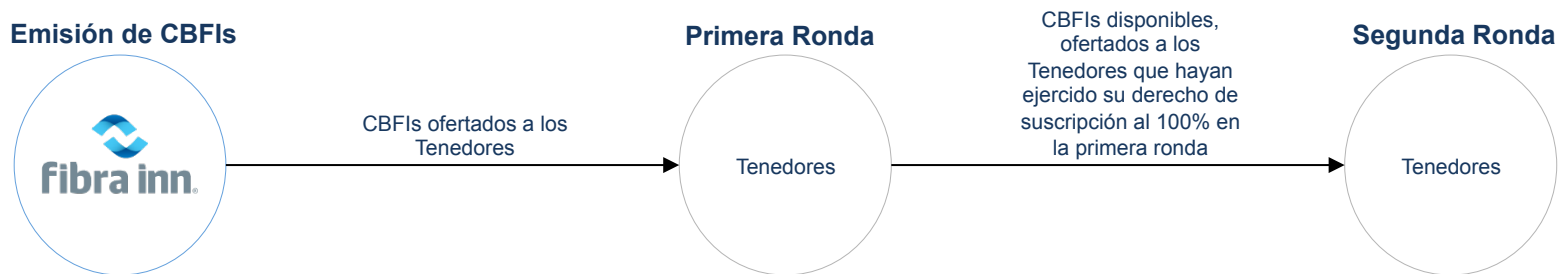
- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) que serán ofertados exclusivamente a los Tenedores.

Términos y Condiciones de la Emisión

Emisor	Fideicomiso F/1616 (FIBRA INN).
Tipo de Oferta	Emisión de CBFIs para adquirir exclusivamente por Tenedores actuales.
Monto de la Oferta	Hasta 258'334,218 de CBFIs (misma cantidad de CBFIs en circulación).
Plazo de la Oferta	No mayor a 12 meses.
Proporción en la Primera Ronda	A prorrata en proporción a la tenencia de cada Inversionista (1:1 en caso de que sean emitidos 258'334,218 de CBFIs).
Proporción en la Segunda Ronda	A prorrata en proporción a las posturas realizadas por los Tenedores o hasta el límite de las mismas.
Precio y Descuento	El precio de suscripción se publicará en un Aviso de Suscripción; será definido con base en el precio de los CBFIs en el mercado y se le aplicará un descuento que será determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso.
Primera Ronda	▪ Exclusiva para Tenedores actuales. (También tendrán derecho a participar aquellos Tenedores que detenten CBFIs a la fecha Ex-Derecho.) ▪ Duración: 15 días naturales (contados a partir de la publicación del Aviso de Suscripción). ▪ Cada Tenedor podrá adquirir hasta una cantidad igual al número de CBFIs de su propiedad. ▪ Concluidos los 15 días naturales, se informará, a través del Representante Común, el monto suscrito por los Tenedores en la primera ronda. ▪ Los CBFIs no suscritos en la primera ronda podrán ser adquiridos en la segunda ronda.
Segunda Ronda	▪ Exclusiva para Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción de CBFIs al 100% en la primera ronda. ▪ Duración: 3 días hábiles (contados a partir de que se informe, a través del Representante Común, el monto suscrito en la primera ronda y el monto disponible para suscribir en la segunda ronda). ▪ Los Tenedores en la segunda ronda podrán adquirir los CBFIs que no hayan sido suscritos en la primera ronda por los demás Tenedores. ▪ La asignación de los CBFIs en la segunda ronda se hará: (i) a prorrata general (proporcional) de acuerdo a las posturas recibidas; o, (ii) hasta el monto límite de dichas posturas. ▪ Los CBFIs no suscritos en la segunda ronda serán cancelados.
Uso de los Recursos	Adquisición y desarrollo de propiedades y/o portafolios hoteleros.

Propuesta

- Realizar una emisión **hasta por la cantidad de 258'334,218 de CBFIs**, que serán ofertados exclusivamente a los Tenedores, en dos rondas y en un plazo no mayor a 12 meses.
- Primera ronda:**
 - Durará 15 días naturales.
 - Cada Tenedor podrá adquirir los CBFIs que desee, hasta por una cantidad igual al número de CBFIs de su propiedad.
 - Concluida la primera ronda, se informará, a través del Representante Común, el monto suscrito por los Tenedores en la primera ronda.
 - Los CBFIs no suscritos en la primera ronda podrán ser adquiridos en la segunda ronda, exclusivamente por los Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción de CBFIs al 100% en la primera ronda.
- Segunda ronda:**
 - Durará 3 días hábiles.
 - Se informará, a través del Representante Común, el monto de CBFIs disponible para la segunda ronda.
 - Los Tenedores que hayan ejercido su derecho de suscripción de CBFIs al 100% en la primera ronda y que deseen elevar su posición, podrán adquirir más CBFIs, de aquéllos que no hayan sido suscritos en la primera ronda por los demás Tenedores.
 - Cada Tenedor interesado en la segunda ronda, deberá realizar una postura indicando el número de CBFIs que desea adquirir y deberá notificar dicha postura a [Intermediario Colocador] dentro de los 3 días de duración de la segunda ronda.
 - Una vez transcurridos los 3 días de duración de la segunda ronda, la asignación de los CBFIs en la segunda ronda se hará: (i) a prorrata general (proporcional) de acuerdo a las posturas recibidas; o, (ii) hasta el monto límite de dichas posturas.
 - Los CBFIs no suscritos en la segunda ronda serán cancelados.
- Restricciones a la transferencia de los derechos de suscripción para los tenedores en los Estados Unidos:**
 - Tenedores en los Estados Unidos solo pueden transferir sus derechos de suscripción de CBFIs bajo la Regla S de la ley de títulos valores de 1933.



Ventajas

Aumento de Capital

- ✓ El **aumento en capitalización** de mercado **fomentará** la **cobertura de analistas** del sector y **ayudará** a darle **más bursatilidad** a los CBFIs.
- ✓ Se contará con recursos para financiar **oportunidades de crecimiento**, tanto en adquisiciones, como en desarrollos.
- ✓ Se **fortalece** la estructura de capital, lo que permite **mejores** condiciones de **apalancamiento** futuro.

Esquema Propuesto

- ✓ Proceso **eficiente**, ya que los **Tenedores** actuales están **familiarizados** con Fibra Inn y con su historia, por lo que la labor de promoción y venta se lleva a cabo con **mayor control**.
- ✓ La **ejecución** y el proceso de promoción tienden a ser más **rápidos**.
- ✓ Este esquema puede resultar **más barato**, ya que **no** es necesario incurrir en grandes gastos de promoción.
- ✓ Se **otorga** a los Tenedores la posibilidad de suscribir CBFIs con un **descuento**, como **premio** o **incentivo**.
- ✓ Se **otorga** a los Tenedores la posibilidad de **eleva sus posiciones**.
- ✓ **Fibra Inn** sería la **primera** compañía en realizar una **oferta con estas características**.

Segundo Punto del Orden del Día



- II. Presentación, discusión y, en su caso, ratificación o modificación de la contraprestación por los servicios del Asesor, estipulada en el Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría del Fideicomiso.

Antecedentes

- Algunos inversionistas internacionales han manifestado su desacuerdo en cuanto a las estructuras de comisiones de las FIBRAS mexicanas, sobre todo de la comisión por adquisición.
- Entre inversionistas institucionales mexicanos también existe inconformidad por las estructuras que cobran comisiones sobre adquisiciones.
- Existe la percepción de que la comisión por adquisiciones puede generar que se compren activos por el simple hecho de cobrar dicha comisión.
- Se infiere que los incentivos del Asesor no están totalmente alineados con los de los Inversionistas.
- Existe diversidad entre las FIBRAS mexicanas en cuanto al tema de contraprestaciones y comisiones:
 - Por Asesoría: desde 0.5% hasta 1.0% sobre el valor de activos fijos o activos totales menos deuda.
 - Por Administración: desde 0.0% hasta 3.0% sobre ingresos.
 - Por Desempeño: esta comisión varía con base en formulas determinadas las FIBRAS que cuentan ella.
 - Por Adquisición: desde 0.0% asta 3.0% sobre el valor del inmueble adquirido.
 - Por Desarrollo: desde 0.0% hasta 4.0% del valor del inmueble a desarrollar.
 - Por Firma o Renovación de Contratos de Arrendamiento: desde 0.0% hasta 5.0% del valor del Contrato.

Percepción de las Estructuras

Comisión por Asesoría	• Enfoque que busca el crecimiento de los activos. • No ha habido retroalimentación negativa de parte de los inversionistas; sin embargo, los comparables internacionales tienden a la internalización de sector. • El esquema de asesor externo es común entre las FIBRAS mexicanas. • Las últimas FIBRAS listadas cuentan con una comisión por asesoría de 0.75% de valor de activos inmobiliarios. • Las comisiones por asesoría en las FIBRAS mexicanas van desde el 0.5% hasta el 1.0% de los activos, calculadas sobre diversas bases. Algunas incluyen el efectivo dentro de los cálculos.
Comisión por Adquisición	• Ha habido comentarios negativos sobre la comisión por adquisición; existe la percepción de que no se alinea con los intereses de los Inversionistas. • Solamente dos FIBRAS cobran comisión por adquisición. • Fibra Inn quiere eliminar esta comisión para lograr una mayor alineación con el mercado.
Otras Comisiones	• Otras FIBRAS cobran comisiones adicionales que son percibidas de manera negativa por los Inversionistas: comisión por desempeño, adquisición, desarrollo y contratación o renovación de arrendamientos. • Sin embargo, hay FIBRAS en las que, por su escala, el esquema de comisiones tiene menor impacto en el precio de sus CBFIs.

Esquema Propuesto

Cuenta con la recomendación del Comité de Prácticas y del Comité Técnico del Fideicomiso.

Esquema Actual	0.50%	Sobre valor bruto de activos inmobiliarios ajustado por inflación
	3.00%	Total del valor de las adquisiciones

Esquema Propuesto	0.75%	Sobre valor bruto de activos inmobiliarios ajustado por inflación
	0.00%	Total del valor de las adquisiciones

Supuestos para el Análisis de Impacto

Para medir el impacto que tendrá el esquema propuesto en los ingresos de Fibra Inn es necesario llevar a cabo un análisis futuro, y para ello debemos hacer supuestos que nos permitan proyectar los números.



Otros Supuestos Clave

- Valor de activos inmobiliarios inicial equivale al valor del cierre del 2T14.
- El "Loan-to-Value" se calcula como Deuda Total / Valor en Libros de activos.
- El servicio de la deuda se hace desde EBITDA.
- Inflación anual: 3.0%
- Después de las rondas de capital se liquidará deuda en caso de ser necesario para optimizar el "carry" negativo.
- El efectivo al final del 2T14 (Ps. 339 M) equivale al nivel de caja operativo y permanece constante en el tiempo.



Impacto de la Propuesta

	<u>Estructura Actual</u>		<u>Estructura Propuesta</u>					<u>Acumulado</u>	
	Comisión de Adquisición (3.0%)	Comisión sobre Activos (0.5%)	Comisión de Adquisición (Eliminada)	Comisión sobre Activos (0.75%)	Estructura Actual Total	Estructura Propuesta Total	Diferencia	Estructura Actual	Estructura Propuesta
2S 2014	14	13	0	20	28	20	-8	28	20
2015	58	36	0	54	94	54	-40	121	74
2016	58	49	0	74	107	74	-33	228	148
2017	58	63	0	94	121	94	-26	349	242
2018	58	77	0	116	135	116	-19	483	358
2019	58	91	0	137	149	137	-12	632	495
2020	58	106	0	160	164	160	-4	796	655
2021	58	122	0	183	179	183	3	976	837
2022	58	138	0	206	195	206	11	1,171	1,044
2023	58	154	0	231	211	231	19	1,383	1,275
Total					1,383	1,275	-108		
NPV					950	863	-87		

Cifras en millones de pesos

“Esta modificación da respuesta a la inquietud de los Inversionistas”.

“Tomar acciones ante este tipo de peticiones muestra un Emisor sensible a la opinión del mercado”.

“Este cambio mejora la percepción de FINN de cara a obtener los recursos necesarios para el crecimiento de FINN en los siguientes 2 años”

Ventajas

El Cambio de comisiones propuesto...

- ✓ ... **da respuesta** a las inquietudes de los inversionistas de FIBRAS;
- ✓ ... **mejorará la percepción** de FINN ante el mercado;
- ✓ ... **facilitará** realizar un **aumento de capital**;
- ✓ ... **creará mayor demanda** de locales e internacionales que hoy no tienen posición en FINN;
- ✓ ... **estimulará la cobertura de analistas** que hoy no cubren a la emisora;
- ✓ ... **mejorará** potencialmente la **bursatilidad** de los títulos.

Creemos que con los cambios a la estructura de comisiones y llevando a cabo un aumento de capital habrá ciertas **ventajas** tangibles e intangibles que se reflejarán eventualmente en el precio de los CBFIs y en la bursatilidad de los mismos.

Ventajas Tangibles

- Contribuye a resolver parcialmente el problema del tamaño ya que será menos complejo ir al mercado por más capital.
- Mayor bursatilidad potencial.
- Mayor cobertura de analistas.
- Una base más amplia de Inversionistas.

Ventajas Intangibles

- Mejor percepción del mercado.
- Señal de compromiso con los Inversionistas.
- Mayor alineación de intereses.
- En general, contribuye a generar un mensaje de transparencia y buena imagen de Fibra Inn ante el mercado.

Tercer Punto del Orden del Día



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

Cuarto Punto del Orden del Día



IV. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de Asamblea General Ordinaria de Tenedores.

Aviso Legal

Nota sobre declaraciones futuras

Este documento 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