

INTERNALIZACIÓN DE FIBRA INN

CARTA A LOS TENEDORES DE CBFIs

4 de octubre de 2016.

Estimados Tenedores de CBFIs,

A nombre del Comité Técnico del Fideicomiso F/1616, en administración fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (“**Fibra Inn**”, “la **Fibra**” o “la **Compañía**”), me es grato invitarlos a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (“**Asamblea**”) a celebrarse a las 11:00 horas del día 11 de noviembre de 2016, en el domicilio ubicado en Paseo de la Reforma, número 342, piso 28, colonia Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México. Ésta será una sesión importante, ya que se someterá a consideración de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitiría a Fibra Inn la internalización de los servicios de asesoría, por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (el “**Asesor**”) (el “**Contrato**”), quien ofrece actualmente los servicios de asesoría externa a la Fibra en cuanto a las adquisiciones, enajenaciones y desarrollo de bienes inmuebles, así como su gestión financiera y administración, para que en lo sucesivo estas actividades sean realizadas por ejecutivos y personal a cargo de la Fibra (la “**Internalización**”). Es por eso que es conveniente y necesaria su participación en dicha Asamblea.

La Internalización es el resultado de las negociaciones con el Asesor con el fin de acordar la terminación del Contrato. El Comité Técnico de la Fibra evalúa las oportunidades estratégicas de negocio de acuerdo a las circunstancias presentes y la Internalización es el resultado de identificar una de ellas, ya que detectó que hay preferencia por parte de los Inversionistas de FIBRAS y Real Estate Investment Trusts (“REITs”) por estructuras de administración interna. Esto sucedió en los Estados Unidos, cuando el capital de los REITs creció de USD\$9,000 millones en el año 1990 a más de USD\$900,000 millones en la actualidad; este crecimiento se dio en gran parte como efecto del cambio de la mayoría de los REITs a estructuras de administración interna. Fibra Inn ha presentado un crecimiento importante desde su Oferta Pública Inicial, que ha derivado en el incremento de honorarios al Asesor.

La internalización de los servicios de asesoría se empezó a evaluar de forma más extensa con el objetivo de generar las condiciones favorables para el crecimiento futuro y sostenido de la Fibra. Se determinó que al realizar dicho proceso de internalización, en los términos adecuados, se derivaría en una posible mejora en la valuación de Fibra Inn la cual de inmediato beneficiaría a los Tenedores actuales.

Consideramos que la Internalización conlleva lo siguientes beneficios a sus Tenedores:

- **Eliminación de los Honorarios del Asesor** – La Internalización derivará en la eliminación del honorario del Asesor que se paga actualmente conforme al Contrato; el monto que se paga actualmente es de 0.75% sobre el valor no depreciado de los activos, actualizado por inflación trimestralmente. Este honorario se estableció al momento de la Oferta Pública Inicial, cuando la base de activos era sensiblemente menor a la actual.



En Monterrey, México:
Lizette Chang, IRO
Fibra Inn
Tel: 52 1 (81)1778-5926
Email: 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 / mcarpenter@i-advize.com
Twitter: @fibrainn.

- **Reducción de Futuros Gastos de Administración** – La Internalización reduce los gastos generales de administración de inmediato. Por lo tanto, aumenta el flujo de operación e incrementa la distribución, ya que la Fibra tendrá ahorros en el 2017 por el pago de honorarios al asesor por aproximadamente Ps. 77 millones y sólo tendrá que desembolsar alrededor de Ps. 57 millones por las actividades que anteriormente llevaba el Asesor, con un ahorro de Ps. 20 millones anuales. En el futuro, estos gastos no crecerán en la misma proporción que los activos de la Fibra, por lo que los beneficios podrán ser substancialmente mayores.
- **Incremento en la Distribución** – En consecuencia de lo señalado en el punto anterior, se espera que la Internalización contribuya a incrementar de forma inmediata la distribución de efectivo para los Tenedores aproximadamente en 1.9% en el año 2017, ya considerando el efecto de dilución derivado de la emisión de CBFIs que se utilizarían para el pago al Asesor. El incremento combinado de la Internalización y de los honorarios de lo que denominamos la Fábrica de Hoteles es de 9.3% en el 2017.
- **Alineación de Intereses** – La Internalización promueve una mayor transparencia en la gestión de la Fibra mejorando su gobierno corporativo, ya que la administración queda completamente en manos de los órganos de decisión de la Fibra y por ende en sus Tenedores.
- **Equipo de Dirección Interno** – La Internalización resultaría en beneficio de la Fibra por la experiencia de los ejecutivos y del equipo de trabajo que se suma a la Compañía, lo que se vería reflejado en una operación más eficiente de sus relaciones de negocio y un menor costo financiero.
- **Valuación del CBFi** - El efecto financiero de reducir costos y gastos e incrementar la distribución, aunado a la mayor transparencia y alineación de intereses en la administración de la Fibra, derivaría en una probable mejora en el precio del CBFi.
- **Consideraciones del Mercado Bursátil** – Estamos reconociendo que la Internalización es un concepto que está en línea con las expectativas del mercado, ya que existe una preferencia de los inversionistas por las compañías internamente administradas y que podrá resultar en una mejor valuación del CBFi.

Por estas razones, el pasado 30 de septiembre de 2016, **el Comité Técnico aprobó de manera unánime la recomendación a los Tenedores para que ejerzan el voto a favor de la Internalización en la Asamblea convocada a celebrarse en este próximo mes de Noviembre.**

Su voto es importante

El Comité Técnico, basado en la recomendación del Comité de Prácticas del 27 de septiembre del 2016, determinó que la Internalización va encaminada a promover los mejores intereses de la Fibra y sus Tenedores y unánimemente recomienda a sus Tenedores el voto **a favor** de la Internalización. Para los efectos de evaluación independiente sobre el proceso de Internalización, Fibra Inn contrató los servicios profesionales de Green Street Advisors, LLC, compañía que tiene una larga historia de éxito en el asesoramiento de un número significativo de **REITs** popularmente conocidos en los Estados Unidos de América en sus procesos de internalización y que como resultado de su análisis emitieron una valuación razonable de la compensación por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría el 24 de junio de 2016.

Asimismo recomendamos analizar toda la información que, con motivo de la celebración de la Asamblea, será puesta a consideración de ustedes mediante la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores y nuestra página.

Los Tenedores podrán asistir a la Asamblea Extraordinaria y deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán acudir a 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 y/o limoreno@cibanco.com) y exhibir los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval 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 convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de dicha Asamblea. 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. Los Tenedores podrán ser representados 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.

Agradecemos su apoyo en esta decisión estratégica que llevará a Fibra Inn a colocarse como líder en la mejores prácticas de negocio en el sector de Fibras y esperamos contar con su asistencia.

Atentamente,

Victor Zorrilla Vargas

Presidente del Comité Técnico Fibra Inn

Fideicomiso F/1616

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria