



fibra inn[®]

Asamblea General Ordinaria de Tenedores

4 de Septiembre de 2015

Orden del Día

I. Presentación de la totalidad de los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso y ratificación de las adquisiciones a la fecha.

II. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del establecimiento de un programa para la emisión de deuda a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios y su oferta pública y/o privada en el mercado nacional de valores

III. En su caso, designación de Delegados Especiales de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores.

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



Orden del Día Punto 1

I. Presentación de la totalidad de los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso y ratificación de las adquisiciones a la fecha.

I. **Presentación de la Totalidad de los Inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso**

- ❑ Se presenta a la Asamblea la totalidad de los Inmuebles adquiridos al día de hoy, con el precio, los gastos de adquisición, las inversiones adicionales, el o los órganos del Fideicomiso que intervinieron en la confirmación de Criterios de Elegibilidad y/o la aprobación de la Adquisición, así como la fecha de escrituración (compra) de cada uno de ellos.
- ❑ Esta información cuenta con la recomendación del Comité Técnico, el cual, en Sesión efectuada el 18 de Agosto de 2015, confirmó que se cumplieron con los procedimientos para la inversión en Bienes Inmuebles establecidos en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.
- ❑ A partir de esta fecha y en Abril de cada año, se presentará a la Asamblea de Tenedores la relación de los Inmuebles adquiridos por el Fideicomiso durante el último año transcurrido.

I. Presentación de la Totalidad de los Inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso (1)

	INCODE		Precio de Adquisición 1	Gastos de Adquisición 2	Inversiones Adicionales 3	Inversión Total al 30/06/15 4	Inversión por Ejercer	Confirmación CE del Comité de Prácticas e Inversiones 5	Aprobación del Comité Técnico 5	Fecha de Adquisición
Hoteles de Servicio Limitado										
1	BJXIR	1	93,000,000.00	3,907,481.49	7,052,768.83	103,960,250.32	3,278,000.00	19-jul-13	N/A	21-feb-14
2	BJXCE	2	139,000,000.00	7,722,368.53	11,782,161.33	158,504,529.86	4,302,000.00	20-nov-13	N/A	29-abr-14
3	BJXLE	3	150,000,000.00	5,998,748.57	9,444,269.82	165,443,018.39	3,028,000.00	20-nov-13	N/A	16-oct-14
4	BJXSI	4	69,987,000.00	-	16,754,898.02	86,741,898.02	5,070,000.00	29-oct-13	N/A	29-abr-14
5	CUUMI	5	73,000,000.00	-	1,826,258.55	74,826,258.55	735,000.00	21-ago-14	N/A	16-dic-14
6	CULMI	6	60,937,000.00	-	2,610,650.89	63,547,650.89	35,981,000.00	21-ago-14	N/A	21-nov-14
7	TLUMI	7	66,000,000.00	-	1,732,887.18	67,732,887.18	-	21-ago-14	N/A	16-dic-14
8	JUAMI	8	61,000,000.00	-	1,279,573.14	62,279,573.14	-	21-ago-14	N/A	21-nov-14
9	GDLAN	9	183,000,000.00	-	7,018,758.83	190,018,758.83	19,296,000.00	21-jul-14	N/A	12-feb-15
			895,924,000.00	17,628,598.59	59,502,226.58	973,054,825.17	71,690,000.00			

I. Presentación de la Totalidad de los Inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso (2)

	INCODE		Precio de Adquisición 1	Gastos de Adquisición 2	Inversiones Adicionales 3	Inversión Total al 30/06/15 4	Inversión por Ejercer	Confirmación CE del Comité de Prácticas e Inversiones 5	Aprobación del Comité Técnico 5	Fecha de Adquisición
Hotelería de Servicio Selecto										
10	MTYGA	1	222,456,485.50	8,229,908.22	4,821,585.58	235,507,979.30	32,512,000.00	N/A	01-mar-13	11-mar-13
11	SLWHA	2	288,741,229.00	15,695,240.69	5,945,411.29	310,381,880.98	2,190,000.00	N/A	01-mar-13	11-mar-13
12	REXHA	3	41,614,566.00	2,308,323.40	1,290,740.82	45,213,630.22	-	N/A	01-mar-13	11-mar-13
13	QROHT	4	214,782,965.00	6,781,698.39	1,951,434.10	223,516,097.49	-	N/A	01-mar-13	11-mar-13
14	SLWZO	5	260,087,634.00	8,389,085.89	4,224,194.69	272,700,914.58	-	N/A	01-mar-13	11-mar-13
15	JUAZO	6	182,376,275.00	4,569,310.43	2,691,796.16	189,637,381.59	-	N/A	01-mar-13	11-mar-13
16	TLUDR	7	76,000,000.00	5,019,257.81	36,267,027.05	117,286,284.86	10,853,000.00	N/A	01-mar-13	29-may-13
17	MTYZO	8	227,915,116.00	5,108,756.82	2,082,942.16	235,106,814.98	945,000.00	N/A	01-mar-13	11-mar-13
18	GDLUA	9	186,937,440.48	8,864,014.36	81,703,090.41	277,504,545.25	-	07/06/2013 (ampliación)	01-mar-2013 y 24-jul-2013 (ampliación)	17-may-13
19	CUNPC	10	135,755,400.00	8,760,683.79	43,784,401.71	188,300,485.50	866,000.00	07/06/2013 (ampliación)	01-mar-2013 y 24-jul-2013 (ampliación)	23-may-13
20	TLUZO	11	336,011,412.00	7,736,686.21	3,754,408.98	347,502,507.19	-	N/A	01-mar-13	11-mar-13
21	GDLAL	12	257,500,000.00	-	1,614,680.25	259,114,680.25	701,000.00	20-nov-13	29-nov-2013 y 25-feb-2014	31-mar-14
22	HMORS	13	175,000,000.00	-	75,447.06	175,075,447.06	105,171,754.00	12-may-15	N/A	29-may-15
			2,605,178,522.98	81,462,966.01	190,207,160.25	2,876,848,649.24	153,238,754.00			

I. Presentación de la Totalidad de los Inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso (3)

	INCODE		Precio de Adquisición ¹	Gastos de Adquisición ²	Inversiones Adicionales ³	Inversión Total al 30/06/15 ⁴	Inversión por Ejercer	Confirmación CE del Comité de Prácticas e Inversiones ⁵	Aprobación del Comité Técnico ⁵	Fecha de Adquisición
Hoteles de Servicio Completo										
24	GDLCT	1	139,981,500.00	11,657,533.37	27,485,048.18	179,124,081.55	9,988,000.00	N/A	01-mar-13	31-may-13
25	MTYZV	2	204,000,000.00	6,515,085.24	27,093,430.44	237,608,515.68	550,000.00	N/A	01-mar-13	31-may-13
26	PUELN	3	193,678,947.00	10,827,457.50	9,604,166.73	214,110,571.23	4,631,000.00	N/A	01-mar-13	17-oct-13
27	BJXCR	4	230,060,000.00	9,342,935.48	50,857,263.10	290,260,198.58	2,046,000.00	07-jun-2013 y 19-jul-2013	24-jul-2013 (adquisición y ampliación)	21-ago-13
28	PBCMC	5	370,333,843.00	21,308,016.36	127,116,223.77	518,758,083.13	17,365,000.00	19-abr-2013 y 07-jun-2013	26-jun-13	17-oct-13
29	MEXCI	6	381,000,000.00	31,598,161.27	3,723,469.58	416,321,630.85	22,089,000.00	26-ago-13	29-ago-13	18-dic-13
30	TAMAL	7	113,020,000.00	-	84,216,417.34	197,236,417.34	48,108,000.00	28-ene-14	N/A	30-may-14
31	CUUWY	8	105,500,000.00	-	2,847,366.31	108,347,366.31	12,065,000.00	21-ago-14	N/A	05-dic-14
32	CUUDE	9	71,266,325.00	-	1,856,090.03	73,122,415.03	-	21-ago-14	N/A	05-dic-14
33	MTYCP	10	351,000,000.00	-	12,475,737.65	363,475,737.65	3,966,000.00	21-ago-14	29-ago-14	01-dic-14
34	REXVF	11	114,600,000.00	-	2,637.48	114,602,637.48	104,313,782.00	12-may-15	N/A	29-may-15
			2,274,440,615.00	91,249,189.22	347,277,850.61	2,712,967,654.83	225,121,782.00			
Hoteles en Desarrollo										
36		1	90,250,834.03	-	-	90,250,834.03	80,734,301.97	13-dic-13	19-dic-13	19-dic-13
37		2	110,706,687.26	-	-	110,706,687.26	87,379,548.74	29-oct-13	N/A	21-nov-13
38		3	24,049,151.00	-	-	24,049,151.00	173,852,000.00	13-dic-13	19-dic-13	11-feb-14
			225,006,672.30	-	-	225,006,672.30	341,965,850.71			
			6,000,549,810.28	190,340,753.82	596,987,237.44	6,787,877,801.53				

1) Precio pagado al vendedor, sin gastos

2) ISAI, Registro, Notario, gastos Due Dilligence

3) Capital de trabajo, PIP, Ampliaciones, Reconversiones y Remodelaciones

4) Adicionalmente se tienen en proceso de escrituración los hoteles Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo y Staybridge Suites Guadalajara Expo, los cuales fueron confirmados por el Comité de Prácticas e Inversiones en la Sesión del 7 de Julio de 2015 y cuya operación ya está incorporada a Fibra Inn

5) Confirmación de Cumplimiento Criterios Elegibilidad y, en función del monto de la inversión, Aprobación Comité Técnico



Orden del Día Punto 2

II. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del establecimiento de un programa para la emisión de deuda a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios y su oferta pública y/o privada en el mercado nacional de valores.

2. Emisión de Deuda: principales características del Programa

Emisor	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs)
Monto del Programa	Hasta MXN\$5,000 millones o su equivalente en UDIS o Dólares
Vigencia del Programa	5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Modalidades del Programa	Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFs hasta por el monto total autorizado del Programa, el cual tendrá el carácter de revolvente
Valor Nominal de los CBFs	Será determinado para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa
Denominación de los CBFs	Pesos, UDIS o Dólares
Plazo de las Emisiones	Será determinado en cada Emisión, en el entendido de que no podrá ser menor a 1 año ni mayor a 40 años
Clave de Pizarra	FINN
Tasa de Interés	Podrá ser Fija o Variable y se determinará en cada Emisión
Periodicidad y Fechas de Pago de Intereses	Serán determinadas para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa
Amortización de Principal	Será determinada para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa
Garantías	Serán determinadas para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa
Intermediarios Colocadores	Serán determinados para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa

2. Emisión de Deuda: principales características de la Primera Emisión

Emisor	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs)
Monto de la Emisión	Hasta MXN\$2,000 millones
Calificación Crediticia	HR AA+ por HR Ratings y AA-(mex) por Fitch Ratings
Plazo de la Emisión	2,184 días equivalente aprox. 6 años
Clave de Pizarra	FINN 15
Tasa de Interés	Variable
Tasa de Referencia	TIIE ₂₈
Pago de Intereses	Cada 28 días
Amortización	Al vencimiento
Garantía	Quirografaria
Fecha de Publicación Aviso Oferta	29 de Septiembre de 2015
Fecha de Cierre de Libro	30 de Septiembre de 2015
Fecha de Registro y Liquidación	2 de Octubre de 2015
Fecha de Vencimiento	24 de Septiembre de 2021
Representante Común	CI Banco
Intermediarios Colocadores	 Actinver  BANORTE  IXE

2. Emisión de Deuda: Crédito Bancario vs Deuda Bursátil

	Crédito Bancario	Deuda Bursátil
Monto (MXN MM)	2,300	Hasta 5,000 ¹
Tasa de referencia	TIIE	TIIE
Spread de crédito	+250 pb	Por definir ²
Plazo	3.5 años ³	6 años
Mantenimiento anual	0-25 pb ⁴	Aproximadamente 5pb ⁵
Garantías	Hipotecaria y Prendaria	Quirografaria

1) Se propone que se delegue al Comité Técnico la determinación de las fechas, montos y características de las Emisiones que se lleven a cabo

2) Se buscará un spread competitivo en función de las calificaciones otorgadas a Fibra Inn; se estima obtener un ahorro significativo respecto del crédito privado

3) Plazo remanente del Contrato de Crédito celebrado con los Bancos, con vencimiento el 8 de Marzo de 2019

4) Costo sobre el monto no dispuesto de la línea

5) Incluye gastos de mantenimiento de agencias calificadoras y representante común

2. Emisión de Deuda: Destino de los Recursos

Cifras en millones de pesos

Concepto	Importe
Pago total Crédito Club de Bancos ¹	\$700
Inversión en adquisición y desarrollo de Hoteles ²	\$950-\$1,450
Total	\$1,500-\$2,000

1)Monto estimado al 30/09/15

2)En función del monto de la primera Emisión

- ❑ El Contrato del Crédito celebrado con el Club de Bancos –Banorte, Actinver, Banamex, Scotiabank y Banregio- se terminará anticipadamente y se establecerán nuevas Líneas Quirografarias de Corto Plazo, como instrumento para financiar el IVA por recuperar, así como las adquisiciones en forma previa a la Reapertura de la Emisión o nuevas Emisiones de Deuda.
- ❑ Se propone a la Asamblea delegar en el Comité Técnico la determinación de las fechas, montos y características definitivas de la Primera Emisión, así como de las Emisiones subsecuentes, hasta completar el Programa.



Orden del Día Punto 3

III. En su caso, designación de Delegados Especiales de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores.



Orden del Día Punto 4

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

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.




fibra inn[®]

Asamblea General Ordinaria de Tenedores

4 de Septiembre de 2015