



Fibra Inn Informa sobre las Medidas para Contrarrestar los Efectos de la Pandemia del COVID-19

Monterrey, México, 16 de abril de 2020 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13, ADR/OTC: DFBRV) (“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 que en las últimas semanas se ha experimentado una ocupación hotelera mínima y sin precedente en todas las propiedades del portafolio derivadas de la expansión de la pandemia del coronavirus.

De acuerdo con el análisis integral que se han realizado en los últimos días, Fibra Inn estima que podrá afrontar con suficiente solvencia esta contingencia aún si se extiende más de lo esperado por las autoridades de salud. La duración de la contingencia y la velocidad de recuperación en el sector hotelero permitirán a Fibra Inn considerar en el futuro la disponibilidad de recursos para afrontar inversiones de capital estratégicas.

El deterioro en la demanda de cuartos ha impactado a la industria hotelera y al portafolio de hoteles de la Compañía; por lo que se ha trabajado de la mano con los operadores hoteleros para tomar las medidas pertinentes y poder contrarrestar los efectos económicos adversos de una caída significativa en los ingresos durante los siguientes meses, por la emergencia sanitaria nacional e internacional. Debido a que la situación de pandemia evoluciona rápidamente, Fibra Inn está limitada para evaluar con precisión el potencial impacto en la Compañía. Sin embargo, la administración tomará las medidas pertinentes para proteger el perfil de liquidez y solvencia frente en estas circunstancias extraordinarias.

Fibra Inn cuenta actualmente con Ps. 300 millones en efectivo, provenientes de la desinversión de hoteles no estratégicos. Además, Fibra Inn estima tener recursos adicionales por aproximadamente Ps. 900 millones al finalizar el primer semestre de 2020, provenientes principalmente de los siguientes procesos:

- Después de haber liquidado el monto total de las líneas de crédito en febrero del 2020, Fibra Inn cuenta actualmente con líneas de crédito disponibles por un total de Ps. 500 millones y está tramitando una línea adicional por Ps. 200 millones, por lo que considera que podría disponer nuevamente de Ps. 300 millones o más en caso de ser necesario.
- Se recuperarán aproximadamente Ps. 80 millones correspondientes a la inversión excedente del hotel The Westin Monterrey Valle, los cuales serán aportados por el socio institucional de dicho proyecto.
- Se tiene muy avanzado el proceso para contratar y disponer el financiamiento de largo plazo del hotel The Westin Monterrey Valle, que aportará a Fibra Inn recursos por Ps. 316 millones que había aportado temporalmente en dicho proyecto.
- Durante finales de 2019 se tramitó con el SAT la devolución del IVA a favor en el Fideicomiso del Hotel The Westin Monterrey Valle por Ps. 104 millones por lo que se estima que dichos recursos se reciban a más tardar durante el tercer trimestre del 2020.



Esta capacidad es suficiente para hacer frente a esta contingencia, tomando en cuenta que se tienen estimados compromisos de pago por aproximadamente Ps. 34 millones mensuales, como resultado de las siguientes iniciativas de reducción de erogaciones:

- Se generarán eficiencias importantes en los gastos fijos, dentro de las cuales se considera prudente efectuar el cierre temporal de 23 hoteles, lo que en conjunto disminuirá aproximadamente el 47% del gasto mensual fijo.
- Se eliminarán los gastos variables casi en su totalidad, derivado de su relación directa con los ingresos, como por ejemplo: regalías, publicidad, desayunos y comisiones por gastos de venta.
- Se cancelarán temporalmente las inversiones de capital, mejoras y remodelaciones de los hoteles. Se concluirán sólo aquellos proyectos que están en etapa de terminación.
- Se negociará el pago en parcialidades de la internacionalización al Asesor.
- En cuanto a los compromisos de deuda:
 - Se realizará puntualmente el próximo pago semestral de intereses de la emisión FINN 18 por Ps. 160 millones en agosto 2020, asegurando así el cumplimiento de los compromisos derivados de los pasivos de la Compañía.
 - Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital deberá pagarse en el año 2028 y adicionalmente la totalidad de la deuda fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A+, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.
- Con el objetivo de preservar la liquidez, se propondrá al Comité Técnico la eliminación del pago de la distribución a tenedores del resultado observado durante del primer trimestre 2020.

Fibra Inn ha contado con el apoyo de las cadenas hoteleras internacionales, las cuales han respondido con diferentes propuestas, desde descuentos por pronto pago hasta reducciones temporales de algunos honorarios, entendiendo que son momentos extraordinarios.

La Compañía continuará con las actividades de promoción de activos no estratégicos para su venta, como lo ha hecho durante los últimos meses como una fuente de capital adicional.

En referencia con la Fábrica de Hoteles:

- El hotel JW Marriott Monterrey Valle interrumpió temporalmente los trabajos de construcción por ordenamiento municipal desde el 8 de abril. Se ejecutó un plan de suspensión de obra para salvaguardar los materiales que se encuentran en el desarrollo. Se notificará formalmente a Marriott International dicha situación y la apertura podría postergarse para finales del 2020. Se cuenta con el financiamiento de BBVA para completar en su totalidad la construcción del hotel cuando se puedan reiniciar los trabajos, conforme a las disposiciones que dicten las autoridades.
- El W Hotel Playa del Carmen continúa con el diseño del proyecto, el cual ya está cubierto con el anticipo pagado y la estructuración de la participación de socios para su construcción se postergará al 2021 y dependerá de la situación de los mercados de cara al cierre del 2020.

Derivado de la situación actual, la Compañía ha promovido:

- La aplicación de protocolos sanitarios para salvaguardar la integridad de sus huéspedes en los hoteles basados en las autoridades competentes y en las mejores prácticas de las cadenas hoteleras internacionales.
- El distanciamiento social entre sus colaboradores para preservar la salud de sus compañeros y la de sus familias; por lo que desde el pasado martes 16 de marzo de 2020 están laborando desde



su casa enfatizando que se cuenta con la suficiente infraestructura tecnológica para la realización de sus actividades cotidianas. La Compañía tiene el compromiso social para seguir apoyando las iniciativas del distanciamiento social y poder aplanar la curva de contagios.

“Estamos tomando estas medidas de contención para mantener la solvencia y la liquidez de la compañía en estas circunstancias extraordinarias. Una vez que la situación mejore, Fibra Inn estará en condiciones de retomar el rumbo, hacer la reapertura de los hoteles y dar continuidad al negocio a la brevedad posible. Agradecemos a todas las personas que se han sumado a la iniciativa de solidaridad, ya sean socios, consejeros, colaboradores, ejecutivos, proveedores y prestadores de servicios. La experiencia previa con el virus H1N1 nos llevó a implementar medidas similares en el pasado y aunque son tiempos difíciles para todos, la Compañía está preparada para retomar su rumbo tan pronto la situación lo permita.”, comentó Óscar Calvillo, Director General.

Acerca de Fibra Inn

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 y de placer. Se tienen celebrados 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. 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.