

PROSPECTO PRELIMINAR. La información contenida en este prospecto preliminar, se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones.

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página en Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en las siguientes direcciones, respectivamente:

www.bmv.com.mx

www.cnbv.gob.mx

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se hará del conocimiento público a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) en su página electrónica en Internet:

<http://emisnet.bmv.com.mx>

Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente prospecto preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos.



Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

FIDEICOMITENTE



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

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616.

PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO (DEUDA)
MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE Ps. \$[5,000,000,000.00] ([cinco mil millones] de Pesos 00/100 M.N.)
O SU EQUIVALENTE EN DÓLARES O EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS)

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en los Avisos, Título y Suplemento Informativo respectivos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIS, según se señale en el Suplemento Informativo, Avisos y Título respectivos. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Fideicomiso: Contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.

Denominación del Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

Fideicomitente y Asesor: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso, sus convenios modificatorios y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujetos a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho, en su caso, a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) los Derechos de Arrendamiento; (iv) los recursos derivados de la emisión de CBFs; (v) las cantidades derivadas de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (vii) los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas; (viii) los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas; (ix) en su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas; (x) en su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del Fideicomiso; (xi) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xiii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xiv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes de los bienes fideicomitados: A la fecha del presente Prospecto la cartera de inmuebles está compuesta por 33 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (9 de servicios limitados, 13 de servicios selectos y 11 de servicios completos), ubicación geográfica (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco, Sonora y Distrito Federal) y que representan 5,424 cuartos en operación y al 30 de junio de 2015 tuvieron una tasa de ocupación del 57.5%. Adicionalmente se tienen 2 hoteles en construcción que representan 360 cuartos; más dos ampliaciones con 156 cuartos al 30 de junio de 2015.

Clave de Pizarra: FINN.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) (los "CBFs").

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente: \$[5,000,000,000.00] ([cinco mil] millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIS.

Vigencia del Programa: 5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Valor Nominal de los CBFs: Será determinado para cada Emisión en los Avisos, el Suplemento Informativo y Título correspondientes.

Denominación: Los CBFs estarán denominados en Pesos o su equivalente en unidades de inversión o Dólares (moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser el equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares, lo cual se informará los Avisos, el Suplemento Informativo y Título correspondientes.

Plazo: Cada Emisión de CBFs al amparo del Programa tendrá un plazo de vigencia de 1 (uno) hasta 40 (cuarenta) años, según se determine en cada Emisión realizada al amparo del Programa, en los Avisos, el Suplemento Informativo y Título correspondientes.

Fecha de Emisión y Liquidación: La fecha de emisión y de liquidación de los CBFs serán determinadas en cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en los Avisos, el Suplemento Informativo y en el Título que documenten cada Emisión.

Tasa de Interés: Los CBFs podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CBFs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en los Avisos y en el Suplemento Informativo correspondientes, según sea el caso.

Amortización de Principal: Será determinada para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa y se establecerá en los Avisos, Suplementos Informativos y Títulos correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.

Amortización Anticipada: Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y, en su caso los intereses devengados, respecto de los CBFs, se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México D.F., mediante transferencia electrónica.

Recursos netos que obtendrá el Emisor: Se indicará en el Aviso de Colocación, el Suplemento Informativo y el Título correspondientes.

Garantías: En su caso, se determinará en cada Emisión al amparo del Programa en los Avisos, el Suplemento Informativo y Título correspondientes.

Calificación: Cada Emisión al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada una de las emisiones de CBFs que se realicen al amparo del Programa se indicará en los Avisos y el Suplemento Informativo correspondientes.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de "Régimen Fiscal e Impuestos" contenida en este Prospecto.

Derechos que Confieren a los Tenedores de CBFs: Los Tenedores CBFs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBFs, relativos a las Emisiones al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título y Suplemento Informativo respectivos.

Obligaciones del Emisor: El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables. De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, de hacer y de no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo y el Título correspondientes.

CBFs Adicionales: Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales a los CBFs Originales. Los CBFs

Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBFs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBFs Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CBF, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBFs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses, en curso en la fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBFs Originales. En virtud de la adquisición de CBFs Originales, se entenderá que los Tenedores CBFs han consentido que el Emisor emita CBFs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBFs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores CBFs de los CBFs Originales. La Emisión de CBFs Adicionales se sujetará a lo siguiente: a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBFs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBFs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBFs en circulación o por cualquier otra causa), y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBFs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBFs Originales; b) El monto máximo de CBFs Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBFs Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa; c) En la fecha de Emisión de los CBFs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBFs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CBFs Originales más los CBFs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CBFs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBFs amparados por el Título (que será igual al número de CBFs Originales más el número de CBFs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CBFs Adicionales), (iv) los recursos netos obtenidos que serán los que correspondan a los CBFs Adicionales y a los CBFs Originales, y (v) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CBFs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CBFs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CBFs Originales; d) La fecha de Emisión de los CBFs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CBFs Originales. El precio de los CBFs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBFs Originales continuarán devengado intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y los CBFs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBFs Originales; e) Ni la Emisión de los CBFs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBFs Originales derivado de la misma constituirán novación; f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CBFs Adicionales sobre cualquier Emisión de CBFs Originales en particular; y g) Los CBFs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBFs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBFs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; la tasa de retención es del 0.60% anual conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 (dicha tasa es de vigencia anual, por lo que puede modificarse año con año), la cual se aplica sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses, y en el caso de enajenación de CBFs sobre el precio de adquisición de los títulos; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, entre otros; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. **Todos nuestros inversionistas deberán consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).**

Legislación Aplicable y Jurisdicción Los CBFs que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común, y por virtud de la adquisición de los CBFs, los Tenedores CBFs, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, Distrito Federal, para cualquier controversia relacionada con los CBFs, cualquier asamblea de Tenedores CBFs y/o cualquier documento relacionado con alguna Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa.

Representante Común CBF: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores CBFs de cada Emisión al amparo del Programa.

Asesor y Agente Estructurador: Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., quien asistió al Emisor en la estructuración del presente Programa y las primeras dos Emisiones, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos, asistencia en el proceso de calificación de las primeras dos Emisiones, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos del Programa y las primeras dos Emisiones y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

Intermediarios Colocadores: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) puede estar sujeta a revisión. Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBFs de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Suplementos Informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) no pudieran causar intereses moratorios. Si la Emisora decidiera en alguna de sus emisiones de CBFs no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las emisiones de CBFs que lleve a cabo la Emisora al amparo del presente Prospecto.

Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda). Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los CBFs por lo cual los posibles Tenedores CBFs deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación

con los CBFs que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Garantía y Prelación de créditos. Los CBFs al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los CBFs no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Actualmente contamos con, y en el futuro también podría existir, un financiamiento (ver sección “3.2.1.1 Créditos Relevantes” del presente Prospecto) el cual cuenta con garantías fiduciaria y prendaria sobre algunos de nuestros inmuebles y los flujos derivados de su operación. El financiamiento tiene por cuanto hace a dichas garantías prelación en el pago, lo cual en un momento determinado podría limitar nuestra capacidad de pago de principal, y en su caso, intereses respecto a dichos CBFs.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



ASESOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.

El Programa de CBFs que se describe en el presente Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los CBFs objeto del Programa se encuentran inscritos con el número [*] en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal del Emisor: www.fibrainn.mx.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

México, D.F., a [*] de [*] de 2015.

Autorización de la CNBV para su publicación [*], de fecha [*] de [*] de 2015.

ÍNDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL CONTENIDO DEL PROSPECTO

ÍNDICE

1.	Información General	1
1.1	Glosario de Términos y Definiciones	2
1.2	Resumen Ejecutivo	12
1.3	Factores de Riesgo	27
1.4	Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	56
1.5	Documentos de Carácter Público	57
2.	El Programa	58
2.1	Características del Programa	58
2.2	Destino de los Recursos	65
2.3	Plan de Distribución	66
2.4	Gastos relacionados con el Programa	68
2.5	Funciones del Representante Común CBF	69
2.6	Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta	72
3.	La Emisora	73
3.1	Descripción de la Fibra	73
3.1.1	Historia y Desarrollo - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf	74
3.1.2	Descripción del negocio	74
3.1.2.1	Actividad Principal - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf	74
3.1.2.2	Canales de Distribución - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.2 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf	74
3.1.2.3	Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.3 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf	75
3.1.2.4	Principales Clientes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.4 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf	75

3.1.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.5 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	75
3.1.2.6 Recursos Humanos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.6 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	75
3.1.2.7 Desempeño Ambiental	75
3.1.2.8 Información del Mercado - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	76
3.1.2.9 Estructura Corporativa	76
3.1.2.10 Descripción de los Principales Activos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.9 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	77
3.1.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	78
3.1.2.12 Oferta Pública Inicial de CBFIs y suscripción de derechos 2014 - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.11 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	79
3.1.2.13 Política de Distribución - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.10 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	79
3.1.2.14 Administrador, Asesor, Gestor Hotelero y Operadora México - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.2 y 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	79
3.1.2.15 Oportunidades de Mercado	79
3.1.2.16 Ventajas y fortalezas competitivas. Estrategia de Crecimiento	81
3.2 Patrimonio del Fideicomiso	91

3.2.1 Descripción de los activos, bienes o derechos fideicomitidos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.6.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf . Asimismo, se incorporan por referencia (i) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2015; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 21 de abril de 2015 y 23 de julio de 2015, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet: www.cnbv.gob.mx , www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx .	91
3.2.1.1 Créditos Relevantes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 3.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	93
3.2.2 Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.6.2 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	94
3.2.3 Contratos y Acuerdos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	95
3.2.3.1 Asamblea de Tenedores CBF	95
3.2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	99
3.3 Estimaciones Futuras	100
3.4 Fideicomitentes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.12 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	101
3.5 Deudores Relevantes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.13 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	102
3.6 Administradores u Operadores - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	102
3.7 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los Tenedores de los valores	102

4.	Información Financiera Incorporada por Referencia - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia: (i) al Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014; (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2015; y (iii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 10 de junio de 2015, 21 de abril de 2015 y 23 de julio de 2015, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet: www.cnbv.gob.mx , www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx .	103
5.	Acontecimientos recientes	104
6.	Administración - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de las secciones 2.2.1 a 2.2.5 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	108
	Auditores Externos	108
	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.5 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf .	108
7.	Régimen Fiscal e Impuestos	109
8.	Personas Responsables	113
9.	Anexos	120

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Emisor, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.”

Los Anexos son parte integral del Prospecto autorizado por la CNBV, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DISPONIBLE

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

Cualquier cambio que se realice al presente Prospecto, se hará del conocimiento del público inversionista a través del EMISNET en su página electrónica de la red mundial (Internet) <https://emisnet.bmv.com.mx>.

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

Asimismo, toda la información financiera y corporativa que la Emisora se encuentra obligada a revelar de conformidad a la legislación vigente aplicable, podrá ser consultada en las siguientes páginas de Internet: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx.

Por otra parte, el inversionista podrá obtener copias de cualquiera de estos documentos con Lizette Chang y García, Directora de Relación con Inversionistas, en las oficinas de la Emisora ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, C.P. 66267, San Pedro Garza García, Nuevo León, México, con número de teléfono +52 (81) 50 000 211 o al correo electrónico lchang@fibrainn.mx. La información contenida en la página de Internet de la Emisora no es parte ni objeto de este Prospecto (salvo que así se señale expresamente), ni de ningún otro documento utilizado por la Emisora en relación con cualquier oferta pública o privada de valores. De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso está obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBFs, en el presente Prospecto de Colocación y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que, en carácter de arrendatario, suscriba con el Fiduciario un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual adquiera el derecho a usar, en forma temporal, un activo propiedad del Fiduciario, a cambio de un pago o contraprestación.
Asamblea de Tenedores de CBFIs	Significa la asamblea de Tenedores de CBFIs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asamblea de Tenedores CBFs	Significa la Asamblea de Tenedores CBFs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría.
Asesor Contable y Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
Asesor y Agente Estructurador	Significa Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido de que

dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Fiduciario.

Aviso de Colocación	Significa el aviso de colocación para fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de CBFs realizada al amparo del Programa.
Aviso de Oferta Pública	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de cada Emisión de CBFs realizada al amparo del Programa.
Avisos	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
Bienes Inmuebles	Significa todos los Inmuebles propiedad del Fiduciario, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra, urbanización, entre otros; que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario de tiempo en tiempo para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera de Adquisición	Significa los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación de CBFIs.
Cartera de Aportación	Significa los Bienes Inmuebles aportados con motivo de la primera Emisión de CBFIs por los propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación.
CBFs o Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda) a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa, incluyendo los CBFs Originales y a los CBFs Adicionales.
CBFs Adicionales	Significa los CBFs que el Emisor, sujeto a las condiciones de mercado, tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente de manera adicional a los CBFs Originales.
CBFs Originales	Significa los CBFs emitidos originalmente al amparo de cualquiera de las Emisiones que la Emisora realice.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.
CETES	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
Circular Única	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean reformadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFs emitidos conforme cada Emisión al amparo del Programa.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité de Vigilancia de Créditos	Tiene el significado que se establece en la Cláusula Décima Primera Bis, punto 11.01.02, paréntesis (b) del Fideicomiso; este comité fue constituido por el Comité Técnico en la sesión de fecha 24 de julio de 2014, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.3.5. de la Circular Única, cuya función es la de vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de

este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra.

Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento celebrados respecto a nuestros Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría, conforme el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Contrato de Gestión Hotelera	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Gestor Hotelero a efectos de que este último proporcione los servicios gerenciales para la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Adherentes aportaron al Patrimonio del Fideicomiso Bienes Inmuebles y se adhirieron al Fideicomiso.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera, punto 11.1 y en el Anexo "F" del Fideicomiso, los cuales rigen las Inversiones en los que puede llevar a cabo el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores de CBFIs.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario consistentes en los derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los Bienes Inmuebles así como los derechos de cobro de los mismos.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles , que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV anualmente.
Distribución	Significa los recursos derivados del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores de CBFIs en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores de CBFIs en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFs que realice el Fiduciario al amparo del Programa.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Emisor o Emisora	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Facultad de Remoción	Significa el derecho de remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor mediante acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs, en la que necesariamente deberán estar presentes o válidamente representados Tenedores de CBFIs que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación y en la que se deberá contar el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFs al amparo del Programa.
FIBRA	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de CBFIs.

Fideicomiso	Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, identificado bajo el número 744641, de fecha 5 de marzo de 2013, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Fideicomiso de Control celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales.
Fideicomiso de Garantía	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía con derechos de reversión celebrado con CI Banco, Institución de Banca Múltiple, número CIB2111. Los fideicomitentes son Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 y Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los Fideicomisarios son: en primer lugar, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple y en segundo lugar, los propios fideicomitentes cada uno con respecto a los bienes aportados.
Fideicomitente	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitentes Adherentes Originales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso ciertos Bienes Inmuebles de conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Fiduciario	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión al amparo del Programa.

Gestor o Gestor Hotelero	Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y/o la sociedad o sociedades que de tiempo en tiempo sean autorizadas conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico.
IFINN	Significa Impulsora de Activos Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmuebles	Significa conjuntamente, en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los códigos civiles de los Estados de la República Mexicana en donde se encuentren ubicados los Inmuebles: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas, que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y; (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
Intermediarios Colocadores	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma. Asimismo se considerarán incluidas, en su caso, las inversiones en Derechos de Arrendamiento.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas Personas que efectuaron la inversión en CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado secundario y han aportado dichos valores al patrimonio del Fideicomiso de Control.
IPAB	Significa el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona integrante del Comité Técnico que cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará respecto del Fideicomitente, así como del Administrador.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta Ps. \$[5,000,000,000.00] ([cinco mil] millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares, o su equivalente en UDIS.
Operadora México	Significa Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y la fracción IV del artículo 187 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Programa	Significa el programa revolvente de CBFs que se describe en el presente Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio [*] de fecha [*] de [*] de 2015.
Prospecto	Significa este prospecto de colocación.

Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento; en el entendido que incluye los ingresos por hospedaje, atento a lo previsto por la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015.
Representante Común CBF	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), quién es el representante común de los Tenedores de CBFs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de CBFs.
Representante Común CBF	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), quién será el representante común de los Tenedores de CBFs, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores CBFs.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
Revpar	<i>“Revenue per available room”</i> por sus siglas en inglés, lo cual significa el ingreso por habitación disponible ponderado según la ocupación.
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración que se llevarán a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración.
Servicios de Asesoría	Significa las actividades a ser realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y/o Derechos de Arrendamiento, según corresponda, y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
SIFINN	Significa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
Suplemento o Suplemento Informativo	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de CBFs al amparo del Programa.

Tenedores de CBFIs	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores CBFs	Significa los tenedores de uno o más de los CBFs.
Tenedor Relevante	Significa todas y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros Tenedores de CBFIs, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones que se realicen conforme al Programa.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

1.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Prospecto, respecto a FIBRA INN y a los estados financieros y a la información que se incluye en la sección "*Factores de Riesgo*" del presente Prospecto. Las referencias que se hacen en este Prospecto al "Fideicomiso F/1616", "FIBRA INN", "Fibra Inn", "Fideicomiso", se refieren al Fideicomiso, junto con la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a la que se refiere como el "Administrador". Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Las referencias al "Arrendatario" son a las sociedades que celebren los Contratos de Arrendamiento. Las referencias al "Gestor Hotelero" son a Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Las referencias al "Asesor" son a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Las Emisiones de CBFs que se realizarán al amparo del presente Programa contarán con sus propias características. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés, el perfil de amortización, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión en el Suplemento Informativo, el Aviso de Colocación y el Título respectivos.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs. Para información más detallada, ver "*Régimen Fiscal e Impuestos*", del presente Prospecto.

Cálculo del Resultado Fiscal Neto y Recursos para el Servicio de Deuda de la FIBRA

A continuación se incluye un ejemplo hipotético del cálculo del pago de principal e intereses relativo a la primera Emisión de CBFs, el cual se incluye en el presente Prospecto a solicitud de la CNBV.

Las Fibras deben de realizar distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas. A continuación se presenta una

fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los recursos provenientes de las deducciones autorizadas (depreciación y los intereses reales netos a la base de ingresos), para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBFs que se emitan al amparo del Programa:

$$\begin{aligned}
 & \text{Utilidad Contable} \\
 & (+) \text{ La depreciación contable no fiscal} \\
 & (-) \text{ La depreciación fiscal} \\
 & (-) \text{ Los gastos de emisión amortizables a 7 años} \\
 & (-) \text{ El ajuste anual por inflación deducible} \\
 & = \text{Resultado Fiscal}
 \end{aligned}$$

| Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBFs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto, y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real. A continuación, a solicitud de la CNBV, se muestra un ejercicio hipotético del cálculo del gasto por intereses real de las emisiones de CBFs al amparo del Programa, el cual afectaría en dicho monto, la deducción permitida por este concepto dentro del cálculo para el resultado fiscal neto, base para el cálculo de las Distribuciones al Tenedor CBFI.

Supuesto							
	Monto (Pesos)	Plazo (Días)	Formato de Emisión	Tasa Supuesta	Nivel de Tasa de Referencia	Sobretasa	Tasa al momento de la Emisión
Emisión A	100,000	1,680	Tasa Variable	TIIE 28 + 0.50%	2.00%	0.50%	2.50%

Supuestos de Incrementos en la Tasa TIIE

Incremento de la tasa TIIE 28 en 0.50% anual
 Valor TIIE 28 Inicial 2.00%

Año	TIIE 28
1	2.00%
2	2.50%
3	3.00%
4	3.50%
5	4.00%

Emisión de Tasa Variable (cifras en Pesos)

Periodo	Días del Periodo	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	TIIE 28	Tasa	Intereses del Periodo
0		100,000	0	100,000			
1	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
2	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
3	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
4	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
5	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
6	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
7	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
8	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
9	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
10	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
11	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
12	28	100,000	0	100,000	2.00%	2.50%	194.44
13	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
14	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
15	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
16	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
17	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
18	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
19	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
20	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
21	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
22	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
23	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
24	28	100,000	0	100,000	2.50%	3.00%	233.33
25	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
26	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
27	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
28	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
29	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
30	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
31	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
32	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
33	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
34	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
35	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
36	28	100,000	0	100,000	3.00%	3.50%	272.22
37	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
38	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11

39	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
40	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
41	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
42	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
43	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
44	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
45	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
46	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
47	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
48	28	100,000	0	100,000	3.50%	4.00%	311.11
49	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
50	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
51	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
52	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
53	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
54	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
55	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
56	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
57	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
58	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
59	28	100,000	0	100,000	4.00%	4.50%	350.00
60	28	100,000	100,000	-	4.00%	4.50%	350.00

FIBRA INN

1) Actividad Principal

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, desarrollar, operar y rentar un amplio grupo de propiedades principalmente destinado al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tiene una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas a la prestación de servicios de hospedaje y arrendamiento con marcas internacionales altamente reconocidas. Los hoteles propiedad de Fibra Inn se ubican en los segmentos de servicios selectos, servicios completos y servicios limitados:

- Servicios Selectos son aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
- Servicios Completos son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.
- Servicios Limitados son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento limitado es conocido como “budget”.

La prioridad es generar rendimientos atractivos a nuestros Tenedores a través de la inversión en hoteles operando con marcas reconocidas.

Para apoyar la estrategia de crecimiento, decidimos incursionar en el mercado de deuda, a través de Emisiones de CBFs al amparo del Programa. Conforme a lo establecido en los fines de nuestro Fideicomiso, podemos realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico y conforme a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha [*] de [*] de 2015. Para ello será necesario que, conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, observemos en todo momento nuestra política de endeudamiento.

La disponibilidad de recursos para el pago del principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable.

2) Historia de Fibra Inn

Al cierre del segundo trimestre de 2015, el Fideicomitente de la FIBRA es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., integrado por un grupo empresarial líder en México, dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento, desarrollo y operación de hoteles orientados a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (9 de servicios limitados, 13 de servicios selectos y 11 de servicios completos), ubicación geográfica (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco, Sonora y Distrito Federal) y que representan 5,424 cuartos en operación y al 30 de junio de 2015 tuvieron una tasa de ocupación del 57.5%. Adicionalmente se tienen 2 hoteles en construcción que representan 180 cuartos; más dos ampliaciones en 156 cuartos al 30 de junio de 2015, con una historia de alta ocupación y rentabilidad.

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México. Los accionistas fundadores son Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, en partes iguales. Fibra Inn fue fundada por Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, los señores Zorrilla provienen de una familia dedicada al negocio hotelero con más de 50 años de experiencia, pionera en dicho negocio en México. En la década de los cincuenta su familia inauguró el Hotel Rio en el centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual fue desarrollado como un hotel de Servicios Completos con 394 (trescientos noventa y cuatro) cuartos. Este hotel llegó a tener más de 400 (cuatrocientos) empleados a principio de los años noventa.

Los señores Zorrilla a través de Hoteles Prisma, fundada en el año 2001, se dedicaron a desarrollar y administrar hoteles en el norte y centro de México. Al final de sus operaciones dicha empresa había desarrollado, operaba y administraba diversos hoteles ubicados en estados como Monterrey, Nuevo León; Saltillo, Coahuila; Torreón, Coahuila; Reynosa, Tamaulipas; Ciudad Juárez, Chihuahua; Toluca, Estado de México y Querétaro, bajo las marcas Hampton Inn by Hilton® de Hilton® y Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® de Intercontinental Hotels Group® (IHG), en el concepto de Servicios Selectos.

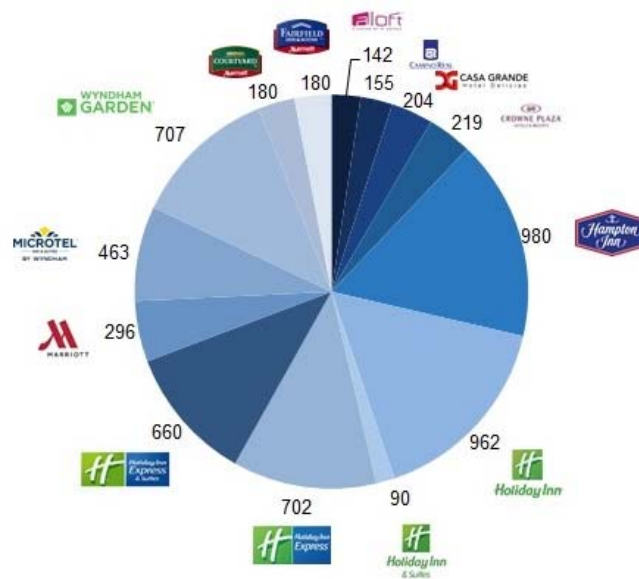
Las actividades que llevó a cabo Hoteles Prisma abarcan toda la cadena de valor y las principales se mencionan a continuación:

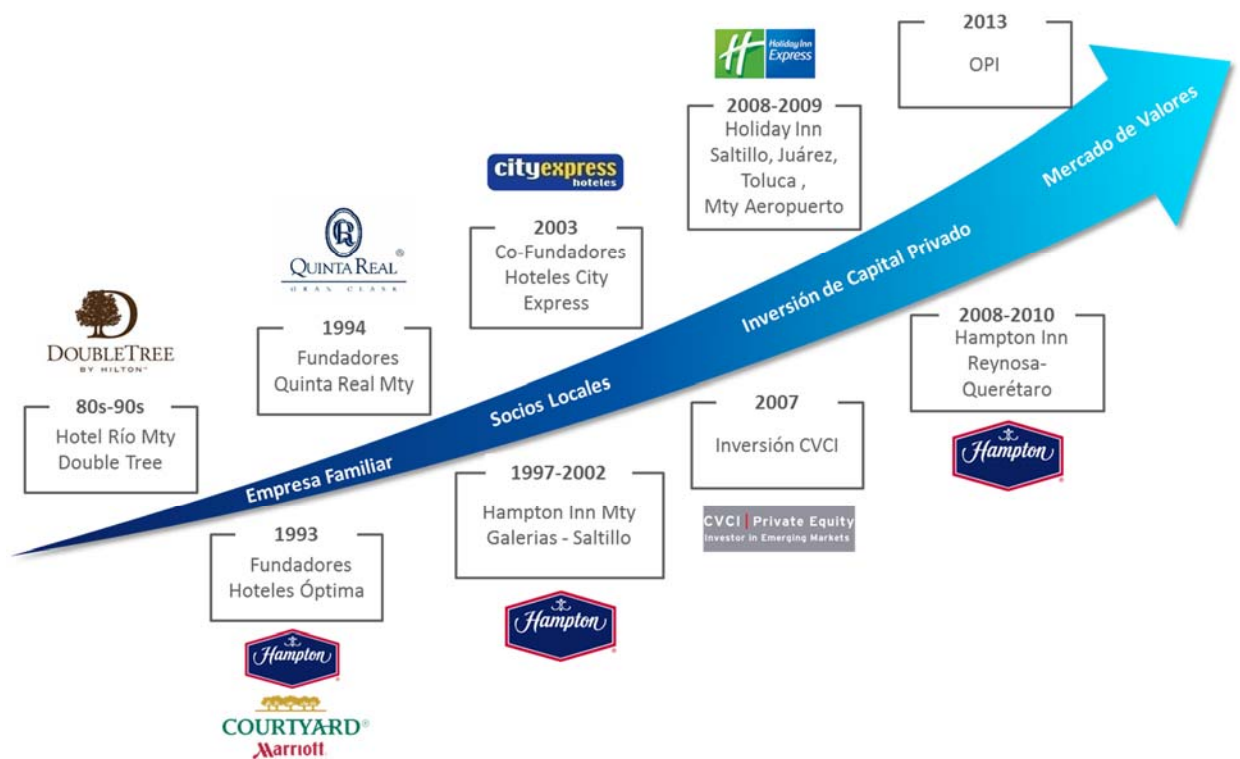
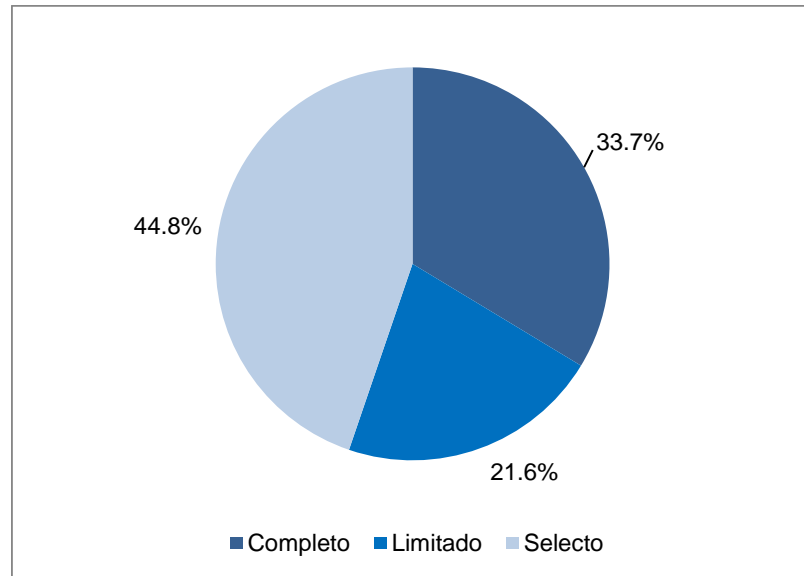
- Asesoría Inmobiliaria y Financiera del Desarrollo de Hoteles.
- Construcción.
- Operación.
- Administración.

Los directivos de Fibra Inn tienen amplia experiencia en el ramo, ya que los principales ejecutivos tienen conjuntamente más de 70 años en la industria. El equipo de directivos está formado por personas con vocación hotelera que han trabajado juntos por los pasados 20 años, obteniendo en este periodo reconocimiento por parte de las cadenas hoteleras internacionales como desarrolladores y operadores, así como de la comunidad hotelera en general.

Hoteles Prisma, decidió evolucionar y crecer sus operaciones y por lo cual se creó Fibra Inn, la cual cuenta con el respaldo de toda la experiencia de Hoteles Prisma, hoy depositada en el gestor hotelero de Fibra Inn.

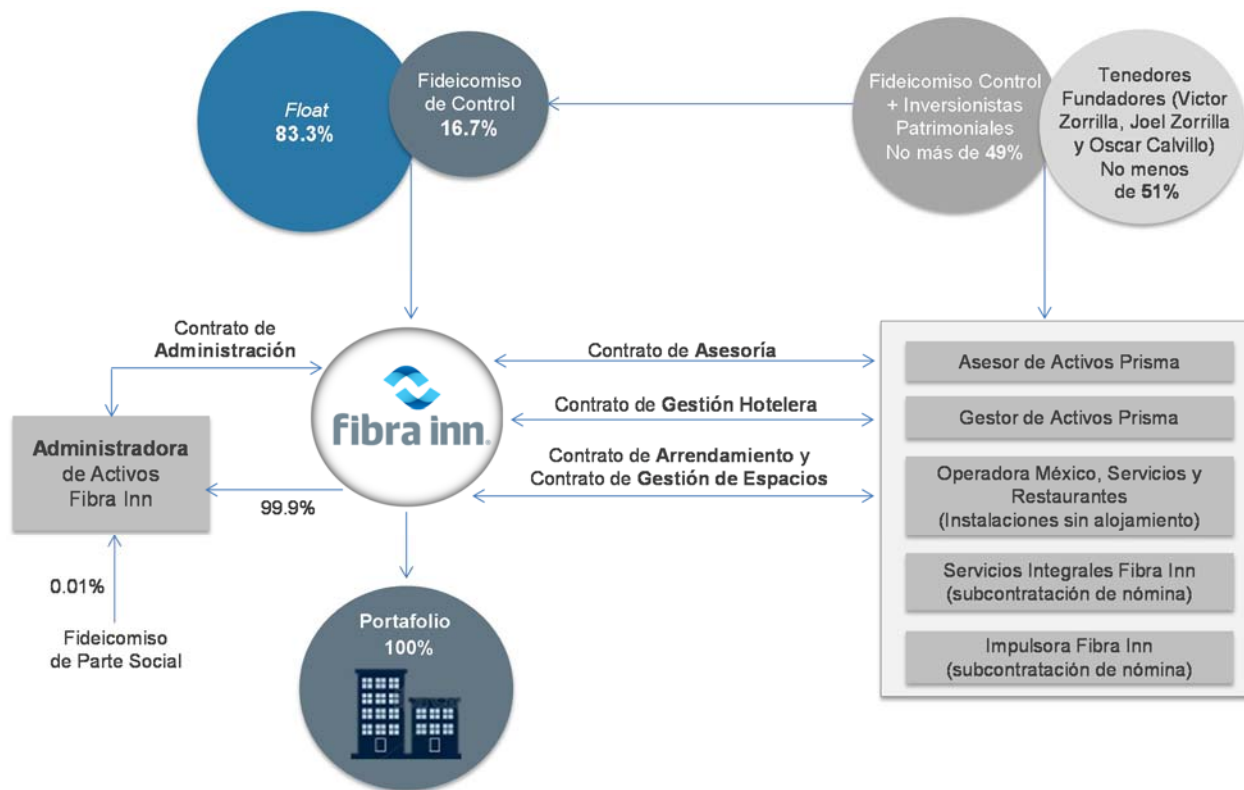
Cartera actual de Fibra Inn
Número de cuartos al 30 de junio de 2015





3) Estructura Corporativa

El siguiente diagrama muestra la estructura al 30 de junio de 2015, en donde se reflejan los cambios derivados de la compraventa de acciones de Operadora México, SIFINN e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. por parte de los accionistas originales (Víctor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo) a los inversionistas patrimoniales:



4) Cartera de Propiedades

Como parte de las adquisiciones iniciales de nuestra cartera, se llevaron a cabo operaciones para adquirir inmuebles que eran propiedades controladas por Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V.

A partir de la oferta pública inicial de CBFIs, Fibra Inn ha realizado diversas inversiones en una diversidad de bienes inmuebles que conforman nuestra cartera como se muestra a continuación:

	Marca	Ubicación	Portafolio	Segmento	Desarrollo	Fecha de Adquisición	Cuartos Totales	Cuartos Iniciales	Cuartos Adicionales en Operación	Cuartos Adicionales en Construcción
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obisado	Contribución	Selecto		13-Mar-13	223	223		0
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo Zona Aeropuerto	Contribución	Selecto		13-Mar-13	227	227		0
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa/ Zona Industrial	Contribución	Selecto		13-Mar-13	145	145		0
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro Tecnológico	Contribución	Selecto		13-Mar-13	178	178		0
5	Holiday Inn Express	Saltillo Zona Aeropuerto	Contribución	Selecto		13-Mar-13	180	180		0
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez Las Misiones	Contribución	Selecto		13-Mar-13	182	182		0
7	Holiday Inn Express	Toluca Zona Aeropuerto	Contribución	Selecto		13-Mar-13	280	280		0
8	Holiday Inn Express	Monterrey Aeropuerto	Contribución	Selecto		13-Mar-13	198	198		0
9	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	Adquisición	Selecto		17-May-13	199	100	99	0
10	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Adquisición	Selecto		23-May-13	196	145	51	0
11	Holiday Inn Express	Toluca	Adquisición	Selecto		29-May-13	127	127		0
12	Holiday Inn Express & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Adquisición	Completo		31-May-13	90	90		0
13	Holiday Inn	Monterrey Valle	Adquisición	Completo		31-May-13	198	198		0
14	Holiday Inn	Puebla La Noria	Adquisición	Completo		17-Oct-13	150	150		0
15	Camino Real	Guanajuato	2013	Completo		21-Ago-13	155	105	50	0
16	Wyndham Garden	Irapuato	2013	Limitado		21-Feb-14	102	102		0
17	Marriot	Puebla	2013	Completo		17-Oct-13	296	192		0
18	Holiday Inn	México Coyoacan	2013	Completo		18-Dic-13	214	214		0
19	Fairfield Inn & Suites	Coatzacoalcos	2014	Limitado	Desarrollo	09-Ene-14	0	0		180
20	Courtyard by Marriot	Saltillo	2014	Selecto	Desarrollo	14-Ene-14	0	0		180
21	Wyndham Garden	Celaya	2014	Limitado		29-Abr-14	150	150		0
22	Wyndham Garden	León Centro Max	2014	Limitado		17-Ene-14	126	126		0
23	Holiday Inn	Tampico Altamira	2014	Completo		30-May-14	205	100		0
24	Aloft Guadalajara	Guadalajara	2014	Selecto		30-Apr-14	142	142		0
25	Wyndham Garden	Silao Bajío Aero Puerto	2014	Limitado		29-Abr-14	143	143		0
26	Casa Grande	Chihuahua	2014	Completo		05-Dic-14	115	115		0
27	Casa Grande	Delicias	2014	Completo		05-Dic-14	89	89		0
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	2014	Limitado		16-Dic-14	108	108		0
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	2014	Limitado		21-Nov-14	113	113		0
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	2014	Limitado		16-Dic-14	129	129		0
31	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	2014	Limitado		21-Nov-14	113	113		0
32	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	2014	Completo		01-Dic-14	219	219		0
33	México Plaza	Guadalajara Andares	2014	Limitado		11-Dic-14	186	186		0
34	Holiday Inn	Reynosa	2015	Completo		31-May-15	95	95		100
35	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	2015	Selecto		31-May-15	151	151		56
							5,424	5,015		516

5) Oferta Pública Inicial de CBFIs y Suscripción de Derechos 2014

Oferta pública inicial de CBFIs

El 13 de marzo de 2013 Fibra Inn realizó la colocación inicial de CBFIs por un valor de aproximadamente Ps. \$4,834,683,033.00. El precio de oferta de CBFI fue de \$18.50 pesos mexicanos y se emitieron en total 261,334,218. Con la emisión de estos certificados, el número de CBFIs en circulación era de 258,334,218. Los recursos netos de la primera emisión, se destinaron a pagar el precio de la compra de la Cartera de Adquisición y pagar el IVA relativo a la Cartera de Aportación. Los recursos remanentes se destinaron a satisfacer requerimientos de capital de trabajo y realizar adquisiciones de inmuebles adicionales.

Suscripción de derechos (CBFIs)

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs, de fecha 17 de octubre de 2014, se autorizó la emisión de hasta 258,334,218 (doscientos cincuenta y ocho millones trescientos

treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs, para ser suscritos exclusivamente por los Tenedores de CBFIs.

Conforme a los acuerdos adoptados en dicha asamblea, el proceso de suscripción se llevó a cabo mediante dos rondas. En la primera ronda cada tenedor tuvo la oportunidad de suscribir CBFIs hasta por una cantidad igual al número de CBFIs de que fueran titulares al inicio de la primera ronda. Los CBFIs no suscritos en esa primera ronda, se ofrecieron para suscripción en una segunda ronda exclusivamente por los Tenedores de CBFIs que hubieren ejercido su derechos de suscripción al 100% en la primera ronda. Los CBFIs no suscritos en la segunda ronda fueron cancelados.

Derivado del proceso de suscripción autorizado, fueron suscritos 178,685,324 (ciento setenta y ocho millones seiscientos ochenta y cinco mil trescientos veinticuatro) CBFIs de los 258,334,218 (doscientos cincuenta y ocho millones trescientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs emitidos; consecuentemente, los 79,648,894 (setenta y nueve millones seiscientos cuarenta y ocho mil ochocientos noventa y cuatro) CBFIs no suscritos fueron cancelados.

6) Política de Distribución

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se lleva a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en los cuales dichas Distribuciones están basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requiere la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico determina la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pagan a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

De conformidad con el Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por el Comité Técnico, el cual puede considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y

- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Se anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No se puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

7) Canales de Distribución

Cada una de las marcas que utilizamos, cuenta con canales de distribución similares, sin embargo las plataformas son diferentes. Para una descripción detallada de nuestros canales de distribución, favor de ver la sección “3.1.2.2 Canales de Distribución” del presente Prospecto.

8) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

A la fecha, Fibra Inn opera su portafolio de hoteles bajo marcas y licencias propiedad de compañías hoteleras con reconocimiento internacional como:

Cadena Internacional	Marcas
Hilton	Hampton Inn by Hilton®
IHG (International Hotels Group)	Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn® Holiday Inn® & Suites Crowne Plaza®
Marriott® International	Marriott® Courtyard by Marriott® Fairfield Inn & Suites® by Marriott®
Wyndham Hotel Group International	Wyndham Garden® Microtel® Inn & Suites by Wyndham
W International, Inc. (Starwood)	Aloft®

Además tiene contratos para uso de marca nacional:

Hoteles Camino Real®	Camino Real®
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia, licencia u operación que se solicita directamente a la compañía hotelera. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada compañía hotelera va de conformidad con ella y es confidencial, pero siempre inicia con el cumplimiento del artículo 142 de la Ley de la Propiedad Industrial que señala que quien conceda una franquicia deberá proporcionar a quien se la pretenda conceder

por lo menos con treinta días previos a la celebración del contrato respectivo y se formaliza con la firma del Contrato respectivo, que empezará a correr su término el día de apertura o conversión del hotel.

9) Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida de la siguiente manera tratándose de los servicios a nuestros huéspedes:

a) Segmento corporativo o de negocios. Lo integran los huéspedes que trabajan en grandes empresas, con estancias frecuentes, tarifa preferencial y que generalmente cubren su estancia a crédito.

b) Segmento grupal. Son grupos de huéspedes que se hospedan en el hotel durante uno o varios días, con motivo de una reunión de trabajo, evento, convención o curso, entre otros.

c) Segmento de placer. Estancias individuales, de parejas o familias, entre otros, que visitan el hotel en viajes de placer.

d) Aerolíneas: Son miembros de tripulación (huéspedes muy frecuentes), o viajeros ocasionales que adquieren un paquete que incluye hospedaje.

La segmentación de los clientes se realiza según la metodología interna para definir los objetivos y evaluar el desempeño de la fuerza comercial.

Al cierre de 2014 los 20 (veinte) principales clientes, de los 31 (treinta y un) hoteles representaron en todos los casos ingresos por el 11.4% (once punto cuatro por ciento) en relación al total, excluyendo las agencias mayoristas; con un rango dependiendo del hotel entre el 9.0% (nueve por ciento) y el 49.0% (cuarenta y nueve por ciento).

Los clientes incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores: automotriz, tecnología, telecomunicaciones, eléctrica, acero, gobierno, instituciones financieras, aerolíneas, minera, educación, entre otros. Se tiene una base de clientes diversificada.

10) Recursos Humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados ya que conforme a nuestro régimen ello no es posible.

Respecto de cada hotel, existen diversos contratos de servicios de empleados celebrados, según sea el caso, entre Operadora México, Fibra Inn o el Fideicomiso F/1765, como contratantes y alguna de las siguientes sociedades: [Asesor], Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (estas dos últimas afiliadas del Gestor Hotelero), como prestadores de servicios, a efecto de llevar a cabo la contratación y pago del personal necesario para la prestación de servicios necesarios para nuestra operación. Asimismo, nuestra subsidiaria

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. presta servicios de empleados para lo cual también ha celebrado contratos de prestación de servicios con el Fideicomiso F/1765 y el Fideicomiso.

11) Administrador, Asesor, el Gestor Hotelero y Operadora México

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

12) Oportunidades de Mercado

Para ver información detallada respecto a las oportunidades de mercado, ver sección “3.1.2.16 Oportunidades de Mercado” del presente Prospecto.

13) Ventajas y fortalezas competitivas. Estrategia de Crecimiento

Las siguientes fortalezas competitivas distinguen a Fibra Inn de la Competencia:

Ventajas Competitivas derivadas de una Cartera de Alta Calidad

La cartera de propiedades cuenta con diversas características que consideramos son clave para la operación eficiente y exitosa de los hoteles:

- Ubicadas en mercados atractivos y de alto crecimiento.
- Propiedades recientes, bien mantenidas y de alta calidad.
- Diversificación Geográfica e Industrial.
- Sector industrial y hotelero.
- Una base de clientes corporativos.
- Atractivo sector industrial para viajeros de negocios.
- Plataforma de hoteles de alta calidad.
- Servicio Limitado, Servicio Selecto y Servicio Completo.

Fortalezas Competitivas relacionadas con el modelo de ventas y la comercialización derivada de franquicias internacionales

- Sólida relación con franquiciantes líderes internacionales.
- Operación del hotel sujeta a estándares del franquiciante.
- Sólida plataforma y tecnología de comercialización.
- Programas de Frecuencia y Lealtad.
- Fuerza de Ventas Propia para el portafolio de hoteles.
- Precios competitivos
- Maximización de la Tarifa Promedio Diaria derivada de la afiliación con franquicias internacionales.

Ventajas Competitivas relacionadas con la Plataforma única y flexible de operación

- *Plataforma de Operación.*
- *Gestores hotelero de Fibra Inn y abierto a operar con gestores hoteleros terceros que demuestren rentabilidad en la operación.*
- *Procesos de operación estándar que permiten escalar la Cartera.*
- *Formación Gerencial “Fibra Inn Way”. Los elementos de este programa que son particularmente importantes son:*
 1. Modelo eficiente de administración de propiedades.
 2. Fuerza de Ventas Interna.
 3. Elevado nivel de satisfacción y compromiso.

Ventajas Competitivas relacionadas con las Oportunidades de Crecimiento y Rentabilidad Demostradas

- *Habilidad demostrada para llevar a cabo inversiones exitosas a través de la adquisición de hoteles primordialmente y el desarrollo de propiedades cuando no haya oportunidades de compra.*
- *Oportunidades externas e internas de crecimiento.*

Ventajas Competitivas relacionadas a los Intereses Alineados de los Directivos de Fibra Inn con los Tenedores

- *Asesor dedicado.*
- *Transferencia de todos los bienes de Hoteles Prisma.*

Ventajas Competitivas relacionadas a la Atractiva Estructura de Capital

- *Política de bajo coeficiente de endeudamiento a un máximo de 33% de deuda a activos; el cual es menor al 50% establecido en las disposiciones aplicables.*
- *Acceso a mercados de capital y deuda por ser una empresa pública.*

Ventajas Competitivas relacionadas a los Objetivos de Inversión y Estrategias de Crecimiento

La estrategia de crecimiento está dirigida a obtener mejores rendimientos de los hoteles, de las oportunidades de adquisición y desarrollo que se llevarán a cabo, lograr crecimiento sustentable a largo plazo y otorgar atractivos rendimientos a los Tenedores a través de pago de Distribuciones de Efectivo. La estrategia para lograr estos objetivos es adquirir y desarrollar de manera selectiva una cartera de alta calidad, bien ubicada en México con servicios de alta calidad a viajeros de negocios a precios competitivos. Como parte de la estrategia, la intención es mantener el enfoque en inversiones ubicadas en mercados urbanos con amplios generadores de demanda y en mercados urbanos con rápido crecimiento. Asimismo, aprovechar al máximo la gran experiencia y conocimiento de los directivos, el Asesor y el Gestor Hotelero para maximizar las economías de escala y producir una estructura de operación más eficiente.

Ventajas Competitivas relacionadas a Crear valor a través de la adquisición de hoteles de negocio ubicados en los segmentos de Servicios Selectos, así como de Servicios Completos y Servicios Limitados

- *Mercado altamente fragmentado para la compra de hoteles.*
- *Aplicando estrategias individuales para cada adquisición en cuanto a adición de cuartos, reconversión de marca y remodelación de la propiedad.*
- *Maximizar economías de escala.*

Ventajas Competitivas relacionadas a Adquirir hoteles primordialmente en mercados con alto potencial de crecimiento y Desarrollar sólo cuando lo amerite la plaza

- *La adquisición de hoteles da prioridad hacia la generación de flujo inmediato con un producto posicionado en su mercado y con una historia de desempeño probada.*
- *El desarrollo de hoteles se lleva a cabo en ubicaciones estratégicas con las ventajas de tener un producto nuevo con la calidad de instalaciones óptima y con estándares de producto actualizado a los requerimientos de las marcas internacionales.*

Ventajas Competitivas relacionadas a Crear Oportunidades de Crecimiento Orgánico

- *Incrementar las tasas de ocupación.*
- *Maximizar la tarifa promedio.*
- *Reducir los costos de operación.*

Para ver información detallada respecto a nuestras ventajas competitivas y estrategia de crecimiento, ver sección “3.1.2.16 Ventajas y fortalezas competitivas. Estrategia de Crecimiento”, del presente Prospecto.

1.3 Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto y de manera especial la que se incluye en la presente sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que a la fecha del presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso, y en consecuencia, el pago de principal e intereses a los Tenedores de CBFs de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

La inversión en los CBFs implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto y en cada Suplemento Informativo de cada Emisión antes de adquirir los CBFs que se están ofreciendo. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella. Estos factores de riesgo deben analizarse conjuntamente con los que se incluyan en el Suplemento Informativo respectivo.

Factores relacionados con los CBFs.

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) y riesgo de reinversión.

Actualmente existe un mercado secundario limitado y poco líquido con respecto a los CBFs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los CBFs en este mercado puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas tanto globales como en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBFs puede verse afectada negativamente.

En caso de que las Emisiones al amparo del Programa consideren dentro de sus características el posible pago total o parcial anticipado de los CBFs, existe el riesgo para los Tenedores CBFs que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los CBFs (incluyendo calificación de riesgo crediticio, tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento que los Tenedores CBFs reciban recursos líquidos a cambio de los CBFs, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los rendimientos que producían los CBFs.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBFs de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas

puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Suplementos Informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) no pudieran causar intereses moratorios.

Si la Emisora decidiera en alguna de sus emisiones de CBFs no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las emisiones de CBFs que lleve a cabo la Emisora al amparo del presente Prospecto.

Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los CBFs por lo cual los posibles Tenedores CBFs deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los CBFs que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Garantía y Prelación de créditos

Los CBFs al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los CBFs no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Actualmente contamos con, y en el futuro también podría existir, un financiamiento (ver sección “3.2.1.1 Créditos Relevantes” del presente Prospecto) el cual cuenta con garantías fiduciaria y prendaria sobre algunos de nuestros inmuebles y los flujos derivados de su operación. El financiamiento tiene por cuanto hace a dichas garantías prelación en el pago, lo cual en un momento determinado podría limitar nuestra capacidad de pago de principal, y en su caso, intereses respecto a dichos CBFs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores CBFs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CBFI, ni el Representante Común CBF pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores CBFs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBFs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBFs; y (iii) los propios Tenedores CBFs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CBFI, ni el Representante Común CBF, ni el Administrador, ni el Asesor, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFs a sus Tenedores CBFs.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBFs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores CBFs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBFs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Riesgos Relacionados con los Bienes Inmuebles e Inversiones en bienes raíces.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para una descripción más detallada de estos y otros riesgos referentes a México, Ver "*Factores de riesgo – Factores de riesgos relacionados con México*".

Nuestras inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera.

Nuestra principal estrategia de negocios es adquirir y desarrollar hoteles Servicios Selectos y en menor medida, de Servicios Limitados y Servicios Completos en México. Estamos sujetos a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la industria. Una baja en la industria hotelera en general o en los segmentos en los cuales operamos podría ser mayor a que si hubiéramos diversificado de manera distinta nuestras inversiones entre hoteles de Servicios Selectos, Servicios Limitados o Servicios Completos, la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso para realizar los pagos de interés y principal a los Tenedores CBFs.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria de bienes raíces en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para el pago de intereses y principal de los CBFs, así como también el valor de nuestras propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a:

- Cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales tales como una baja en la economía global;
- Cambios relacionados con las industrias generadoras de demanda en cada localidad;
- Cambios adversos en las condiciones financieras de los compradores de propiedades;
- Cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluyendo sin limitar, leyes relacionadas con impuestos, ubicación, medio ambiente y seguridad, así como políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;
- Competencia de otros inversionistas en bienes raíces con capital significativo, incluyendo otras empresas, FIBRAs o fondos institucionales de inversión;
- Reducciones en el nivel de demanda para Cuartos de hotel y cambios en la popularidad relativa de hoteles como inversiones;
- Incremento en la construcción de Cuartos;
- Fluctuaciones en las tasas de interés lo que podría afectar adversamente nuestra habilidad de compradores de propiedades, para obtener financiamiento en términos favorables; e

Incremento en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, avalúos, otros impuestos y costos para cumplir con las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, así como restricciones en nuestra habilidad para transferir gastos a nuestros huéspedes. Adicionalmente, períodos de recesión o lentitud en la economía tal como la reciente crisis global, el posible aumento en tasas de interés o la baja en la demanda por bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una baja general en las tasas de ocupación o tarifas por Cuartos. Si nosotros no logramos operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y nuestra capacidad para realizar el pago de intereses y principal de los CBFs, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.

Podríamos adquirir bienes y derechos con gravámenes e inclusive podríamos adquirirlos adicionalmente asumiendo la obligación de cumplir deudas de las personas que enajenen los mismos bienes y derechos. Asimismo podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos bienes y derechos. Adicionalmente aunque efectuamos una labor de verificación de la condición legal de los inmuebles y las autorizaciones, licencias y demás actos administrativos necesarios para su adquisición y operación, pudiéramos enfrentar litigios o procedimientos administrativos que pudieran limitar o impedir la operación adecuada o imposibilitar su operación. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiéramos

no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos bienes y derechos o en su caso obtener una resolución no favorable en los procedimientos legales referidos.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestro flujo de caja.

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeorológicos, pérdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, naves aéreas u objetos caídos de ellos; responsabilidad civil inmueble y actividades, demandas provenientes del extranjero, daños causados por empleados a terceros. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra, terrorismo (a excepción del Aloft Guadalajara y los Hampton Inn) o sabotaje, asbestos, edificios en construcción o reconstrucción, edificios desocupados o deshabitados, riesgos inactivos siendo estos los que presenta una paralización mayor a seis meses en más del cincuenta por ciento de su actividad principal; equipo telefónico, celulares y apartados de comunicación personalizada, equipos obsoletos, equipo móvil o portátil por hurto, desaparición misteriosa, extravío, abuso de confianza. En nuestro seguro de responsabilidad civil tenemos las siguientes exclusiones adicionales: reclamaciones provenientes de actividades ajenas a la descripción de riesgo, incumplimiento de contratos, accidentes de trabajo, responsabilidad civil patronal, reclamaciones o daños causados u ocasionados por actos de la naturaleza, terremoto, huracanes, etc., riñas, peleas, terrorismo, guerra, bombas o similares, cualquier clase de perjuicio o daño moral que no provenga de daño físico directo. Aunque mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra capacidad para realizar el pago de principal e intereses de los CBFs podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se nos puede exigir hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer clientes, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para realizar el pago de intereses y principal de los CBFs.

Se nos puede exigir hacer concesiones a nuestros clientes, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales con respecto a nuestros inmuebles. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener y atraer clientes. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que perdamos clientes, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para realizar el pago de intereses y principal de los CBFs.

Si somos incapaces de vender, disponer o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de realizar nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio se puede ver afectados adversamente.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y son difíciles de vender rápidamente. Los beneficios, si los hay, serían obtenidos a partir de una inversión generalmente con la disposición o refinanciamiento de la propiedad en garantía. Podríamos ser incapaces de alcanzar nuestros objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera podríamos ser incapaces de alcanzar cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para una propiedad, cambios en la condición financiera o prospectos de compradores futuros, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en la Legislación Aplicable o políticas fiscales de jurisdicciones en las cuales está ubicada la propiedad relativa.

Nuestros activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operaciones.

Las propiedades del Fideicomiso se valúan a costo histórico posterior a su reconocimiento inicial, por lo que a la fecha de valuación se pudiera detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado, el desempeño de nuestros hoteles o incluso la terminación anticipada de nuestros contratos de gestión o en su caso de Arrendamiento. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste al costo de las propiedades correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el periodo en el cual se registre la pérdida por deterioro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incumplir dichas normas.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente.

Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Contamos con un seguro contra riesgos por daños hidrometeorológicos y aunque mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestras propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe el riesgo de que autoridades mexicanas ejerzan la acción de extinción de dominio de algún Bien Inmueble.

Los Bienes Inmuebles que forman parte o llegarán a formar parte de nuestro portafolio están sujetos a la Legislación Aplicable por lo que existe el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio respecto a alguno de ellos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital periódicos que sean requeridos así como la renovación de nuestros hoteles, podría material y adversamente afectar nuestra condición financiera y resultados de operación

Nuestros hoteles requerirán gastos de capital y renovaciones periódicas para permanecer competitivos, asegurar su apropiado funcionamiento y operación, o para arreglar cualquier deficiencia en los edificios que sea consecuencia de la utilización de materiales de baja calidad o cualquier otra causa que genere el deterioro de las propiedades. Adicionalmente, las adquisiciones o desarrollos de hoteles adicionales requerirá gastos de capital significativos. Podríamos no ser capaces de fondar las mejoras de capital en nuestra Cartera Inicial o la adquisición de nuevas propiedades únicamente con el efectivo derivado de nuestras operaciones. Como resultado, nuestra habilidad para fondar gastos de capital, adquisiciones o desarrollo de hoteles a través de ingresos podría ser muy limitado. Consecuentemente, esperamos contar con la disponibilidad de deuda o capital para fondar estas mejoras y adquisiciones. Si somos incapaces de obtener el capital necesario para llevar a cabo los gastos de capital y renovar nuestros hoteles en términos favorables, nuestra situación financiera, liquidez y resultados de operación podrían verse material y adversamente afectados. La falta de liquidez de inversiones en bienes raíces podría impedir significativamente nuestra habilidad para responder a cambios económicos, financieros y de inversión o cambios en el desempeño operativo de nuestras propiedades, lo que podría afectar adversamente nuestros flujos de efectivo y resultados de operación.

Las inversiones en bienes raíces, incluyendo los hoteles en nuestra Cartera, son relativamente ilíquidos y difíciles de vender rápidamente. Como resultado, podríamos no ser capaces de vender un hotel u hoteles de manera rápida y en términos favorables en respuesta a cambios en las condiciones económicas, financieras y de inversión o cambios en el desempeño de operación cuando sea prudente hacerlo. Adicionalmente, podríamos no ser capaces de realizar nuestros objetivos de inversión por venta o refinanciar a precios atractivos dentro de cierto período de tiempo o de otra forma llevar a completar estrategias de salida. Particularmente, estos riesgos podrían surgir de la debilidad en o incluso de la falta de un mercado establecido para una propiedad, cambios en las condiciones financieras o posibles compradores, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en leyes, reglamentos y políticas fiscales en los lugares en los que se encuentren ubicados los inmuebles. Las condiciones actuales en la economía mexicana y los mercados de valores y créditos han hecho difícil la venta de hoteles a precios atractivos. No podemos predecir si seremos capaces de vender hoteles a los precios y en los términos que deseamos o si los términos del posible comprador serán aceptables

para nosotros. Tampoco podemos predecir el tiempo que llevará encontrar un comprador y cerrar la transacción. Podríamos ser requeridos para destinar fondos para corregir defectos o hacer mejoras antes de vender el hotel y no podemos asegurar que tendremos los recursos necesarios para ello. Nuestra habilidad para disponer de activos en momentos oportunos o en términos favorables, podría afectar adversamente nuestro flujo de efectivo y resultados de operación.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, estamos involucrados en actividades de desarrollo inmobiliario y, en consecuencia, estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBFs.

Podríamos estar sujetos a responsabilidades relacionados con hoteles de nuestra Cartera Inicial y hoteles que adquiramos en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre nosotros

Los hoteles en nuestra Cartera y aquellos que adquiramos en el futuro, podrían estar sujetos a responsabilidades contingentes o desconocidos por los que podríamos no tener recurso en contra o recurso limitado en contra de los vendedores y podríamos asumir riesgos existentes en relación a los mismos, de los cuales algunos podrían ser desconocidos o incuantificables al momento de llevar a cabo las Emisiones. Las responsabilidades podrían incluir riesgos para limpieza o remedio de condiciones ambientales, reclamos de huéspedes, vendedores u otras personas con anterioridad a las Emisiones, riesgos fiscales, temas laborales, procesos legales de cualquier índole, entre otros. En general, las declaraciones bajo los contratos de la transacción relativos a la compraventa de hoteles que adquiriremos podrían no continuar vigentes en el futuro. Más inclusive, la identificación bajo dichos contratos podría estar limitada y sujeta a diversas metas materiales, un deducible significativo o topado a un máximo respecto a pérdidas. Como resultado, no podemos garantizar que recuperaremos algún monto respecto a pérdidas ocasionadas por incumplimiento por parte de los vendedores de sus declaraciones. Adicionalmente, el monto total de costos y gastos que podríamos incurrir con respecto a las responsabilidades asociadas a los hoteles podría exceder nuestras expectativas y podríamos experimentar otros efectos adversos inesperados, lo que podría afectar adversamente nuestro

negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de los CBFIs y nuestra habilidad para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBFs.

Nuestro impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.

Aún si continuamos calificándonos como una FIBRA para fines fiscales, se nos exigirá el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras propiedades. Los impuestos sobre nuestras propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de generación de ingresos podría verse afectada materialmente y de forma adversa y con ello, afectar la capacidad para realizar el pago de principal e intereses bajo los CBFs.

Las coinversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en coinversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en coinversiones.

Podemos invertir en propiedades conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, coinversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, coinversión u otra. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas coinversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la coinversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables de los actos de nuestros socios en dicha coinversión.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

Dependemos substancialmente de la demanda de cuartos de huéspedes con respecto a todos los ingresos de nuestros hoteles, por lo que el negocio podría verse afectado adversamente si se presenta una disminución en la demanda de cuartos rentados por los huéspedes.

Los ingresos provienen principalmente del pago por el servicio hotelero que prestamos. Como resultado de ello, nuestro desempeño depende de la ocupación y en algunos casos, de nuestra capacidad para cobrar la tarifa hotelera, dependiendo de la demanda de cuartos rentados en un momento dado. Los ingresos y fondos disponibles para realizar el pago de principal e intereses de los CBFs podrían ser afectados negativamente si fuésemos incapaces de realizar dichos cobros o en caso de inexistencia de demanda de nuestros cuartos, podríamos experimentar una disminución en nuestro negocio, lo que podría debilitar nuestra condición financiera y tener como consecuencia un perjuicio en nuestro desempeño e inclusive el incumplimiento en el pago de obligaciones derivadas de los CBFs.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

La industria de alojamiento temporal en México es altamente competitiva. Competimos con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles destinados a servicios hoteleros en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que los que nosotros tenemos, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. Esta competencia podría reducir las tasas de ocupación y las tarifas por Cuartos en nuestros hoteles lo que podría afectarnos adversamente en cuanto al nivel de ingresos por hospedaje derivado de dichas propiedades.

Enfrentamos competencia de diversas fuentes, incluyendo otros lugares de alojamiento temporal vecinos a nuestros hoteles así como en mercados geográficos en los que se ubican dichos hoteles. También enfrentamos competencia de marcas de servicios de alojamiento reconocidas a nivel nacional no asociadas a nosotros. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos en su capacidad para ofrecer concesiones a los precios para atraer clientes. Si nuestros competidores ofrecen precios por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de los precios que cobramos actualmente a nuestros clientes, podríamos perder a los existentes o no ganar a los potenciales clientes y vernos en la necesidad de reducir nuestros precios por debajo de los actualmente cobrados o a ofrecer reducciones sustanciales en los precios u el otorgamiento de otras condiciones benéficas a nuestros clientes con el fin de retenerlos. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje y en consecuencia una disminución en los precios. En ese caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, así como nuestra capacidad para realizar los pagos de interés y principal a los Tenedores CBFs pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Nuestros hoteles están operados por nuestros Gestores Hoteleros. Nuestros ingresos

dependen de la habilidad de dichas entidades para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en sus respectivos mercados. Algunos de nuestros competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros que nosotros. Si nuestros Gestores Hoteleros son incapaces de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de nuestros competidores son efectivas, nuestros resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda que podamos incurrir, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para el pago de intereses y principal bajo los CBFs.

Nuestra habilidad para cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBFs podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.

Tenemos planeado ser propietarios de hoteles que tengan diferentes características económicas comparado con muchos otros activos en bienes raíces, como los hoteles generan ingresos de los huéspedes que típicamente se hospedan en el hotel por únicamente algunas noches, esto ocasiona que la tarifa por Cuarto y tasas de ocupación en cada uno de nuestros hoteles cambie diariamente, lo que resulta en ganancias que pueden ser volátiles.

Adicionalmente, nuestros hoteles están sujetos a diversos riesgos comunes de la industria hotelera, muchos de los cuales están fuera de nuestro alcance y control, como son entre otros:

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;
- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que operamos, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por Cuarto e ingresos en nuestros hoteles;
- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;
- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;
- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;
- Cambios en tasas de interés;
- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;
- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;
- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;

- Eventos más allá de nuestro control imprevistos tales como ataques terroristas, violencia relacionada con el narcotráfico, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar y SARS, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;
- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y
- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y bienes inmuebles.

La ocurrencia de alguno de los puntos anteriores podría afectarnos material y adversamente.

Estamos sujetos al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y operar hoteles.

Estamos sujetos al riesgo consistente en aumentos de gastos por ser propietarios y operar hoteles, incluyendo sin limitar los siguientes:

- Costos de salarios y beneficios;
- Costos de reparación y mantenimiento;
- Cargas laborales;
- Costos de energía;
- Predial e impuestos;
- Costos por seguros; y
- Otros gastos de operación.

Cualquier aumento en uno o más de estos puntos que resulte en una pérdida de ingresos, podría tener un impacto adverso significativo en nuestros resultados de operación, flujo de efectivo y posición financiera, lo que podría impedirnos cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBFs.

Mantenimiento y renovación de los contratos de franquicia para la operación de las propiedades.

La capacidad nuestra y de nuestros Arrendatarios de identificar, asegurar y mantener el modelo de operación de negocios bajo contratos de franquicia y operación, el cual es un riesgo inherente a la industria hotelera y el modelo de negocio bajo contratos de franquicia. En caso de rescisión o no renovación de un contrato de franquicia, los términos y condiciones de las nuevas franquicias o contratos de operación podrían resultar menos favorables que los que actualmente se operan las propiedades.

Reputación de las marcas y protección de los derechos de propiedad intelectual.

Eventos que dependen de terceros pueden dañar la reputación de las marcas con las que operamos nuestros hoteles, generando una percepción negativa y modificar la preferencia de nuestros clientes, lo cual generaría una disminución en las tasas de ocupación de los hoteles lo cual podría afectar nuestros ingresos.

Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Bienes Inmuebles.

La adecuada operación de los Bienes Inmuebles depende de los esfuerzos, conocimiento de la industria y experiencia de numerosos funcionarios y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como la dificultad para encontrar funcionarios y empleados adecuados para sustituirlos podría tener un efecto sustancial adverso en la operación y resultados de los Bienes Inmuebles.

La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en nuestro desempeño de operación lo que podría tener un efecto material adverso en nosotros.

La industria hotelera históricamente ha sido altamente cíclica por naturaleza. Las fluctuaciones en la demanda de hoteles y derivado de ello, el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones generales de mercado y económicas lo que subsecuentemente afecta los niveles de viaje de placer y negocios. Además de las condiciones económicas generales, la oferta de nuevos Cuartos es un importante factor que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y el exceso en construcción de hoteles tiene el potencial de exacerbar el impacto negativo de una recesión económica. Las tarifas por Cuartos y las tasas de ocupación, y por ello el Revpar, tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento en la oferta. No podemos asegurar si, o el alcance respecto a que, la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Un cambio adverso en los fundamentales del hotel podría resultar en retornos que sean substancialmente menores a nuestras expectativas o resultar en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Incapacidad en el pago de los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.

En caso que seamos incapaces de pagar los gastos de operación asociados con alguno de nuestros hoteles, podríamos ser incapaces de cumplir con el pago de honorarios relativos a las franquicias y sus estándares bajo los contratos de franquicia. Adicionalmente, si un contrato de franquicia es terminado o suspendido por el incumplimiento de sus términos por nuestra parte, podríamos requerir cambiar de franquicia o hacer ciertas mejoras a efectos de cumplir con los estándares de la marca, lo que podría causar problemas en la operación de dicho hotel. En virtud de que los ingresos de nuestros hoteles están principalmente determinados por los ingresos que cada hotel recibe de sus huéspedes, cualquier problema en la operación del hotel podría tener un efecto material adverso sobre nosotros. Más aún, estamos requeridos a garantizar obligaciones bajo los contratos de franquicia y podríamos estar requeridos a incurrir en gastos sustanciales en relación con nuestra garantía si nos encontramos con incapacidad de cumplir nuestras obligaciones bajo el contrato de franquicia.

Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarka

están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectarnos material y adversamente.

Tenemos la intención de adquirir, re-desarrollar, renovar y modificar las marcas de nuestros hoteles, sujeto a la disponibilidad de hoteles atractivos o proyectos y nuestra habilidad para llevar a cabo dichas actividades en términos favorables. Al decidir si llevamos a cabo dichas actividades asumiremos ciertos supuestos en relación con el desempeño futuro de los hoteles o del proyecto. Sin embargo, hoteles nuevos, re-desarrollados, renovados, reposicionados o con nuevas franquicias podrían no desempeñarse como esperamos y los costos necesarios para alcanzar los estándares de las franquicias podrían exceder nuestras expectativas, lo que podría afectar los retornos esperados.

Particularmente, en tanto estemos involucrados en las actividades anteriores, podrían presentarse los siguientes riesgos:

- Podríamos abandonar dichas actividades y podríamos ser incapaces de recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;
- Hoteles adquiridos, re-desarrollados, renovados o con nuevas franquicias podrían inicialmente no estar alineados con nuestros resultados y nuestros operadores podrían no ser capaces de operar eficientemente dichos hoteles para alcanzar nuestras expectativas;
- Podríamos ser incapaces para integrar nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en nuestras operaciones existentes;
- Nuestras actividades de re-desarrollo, reposicionamiento o nuevas franquicias podrían no completarse conforme a los calendarios establecidos lo que podría ocasionar un aumento en el servicio de la deuda, costos adicionales o menores rendimientos; y
- La atención de nuestro equipo de directivos y el de nuestro Asesor podría estar distraída por las actividades de adquisición, re-desarrollo, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con nuestra estrategia de crecimiento.

La ocurrencia de alguno de los puntos mencionados podría afectarnos de manera material y adversa.

El creciente uso de intermediarios para viajes a través de Internet por los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían afectar material y adversamente la demanda por nuestros Cuartos y nuestras ganancias.

A pesar de que la mayoría de los Cuartos que se rentan a través de internet se venden a través de páginas web mantenidas por los franquiciantes y operadores, incluyendo IHG® y Hilton®, algunos Cuartos son reservados a través de intermediarios de viajes por internet.

Típicamente, estos intermediarios compran Cuartos a cierto descuento previamente negociado con hoteles participantes, lo que podría resultar en tarifas por Cuarto más bajas en comparación con aquellas ofrecidas por el franquiciante o los operadores. A medida que las reservas a través de Internet se incrementan, estos intermediarios podrían ser capaces de obtener mayores comisiones, reducidas tarifas por Cuartos u otras concesiones de nuestra parte y nuestros operadores. Más aún, algunos de estos intermediarios están tratando de ofrecer Cuartos como una comodidad mediante el incremento de la importancia del precio e indicadores generales de calidad tales como “hotel de tres estrellas en el centro de la ciudad”, a costa de la identificación de la marca o la calidad del producto o servicio. Si los consumidores desarrollan lealtad a las marcas de sistemas de reservaciones por Internet en vez de nuestras marcas, el valor de nuestros hoteles se podría deteriorar y nuestro negocio verse afectado adversamente. A pesar de que la mayoría del negocio para nuestros hoteles se espera sea reservado a través de canales tradicionales, si el monto de las ventas a través de los intermediarios en internet aumenta significativamente, los ingresos por Cuarto podrían disminuir y nuestras ganancias podrían ser afectadas material y adversamente.

Adicionalmente, el uso incrementado de teleconferencia y video-conferencia por negocios podría resultar en una baja en los viajes de negocios mientras que las empresas utilizan dicha tecnología que a su vez permite múltiples partes ubicadas en diferentes lugares participar en reuniones sin la necesidad de viajar. En la medida que dichas tecnologías jueguen un papel importante en el negocio diario y la necesidad de viajes de negocio baje, la demanda por nuestros Cuartos podría disminuir y podría afectarnos material y adversamente.

Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar nuestra flexibilidad o causar que nuestros contratos de franquicia terminen.

Anticipamos que cualquier hotel que adquiramos, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, estará afiliado con marcas de franquicia de hoteles internacionales. Bajo los términos de los contratos de franquicia, se nos requiere cumplir con estándares de operación específicos y otros términos y condiciones. Esperamos que nuestros franquiciantes inspeccionarán periódicamente nuestros hoteles a efectos de asegurar que nosotros y el Gestor Hotelero sigan los estándares de las marcas. Nuestra incapacidad y la del Gestor Hotelero para mantener dichos estándares u otros términos y condiciones, podrían resultar en que el contrato de franquicia sea terminado o que el franquiciante nos exija llevar a cabo un costoso programa de mejora. Si un contrato de franquicia es terminado en virtud de nuestra incapacidad para llevar a cabo las mejoras o de otra manera cumplir con los términos, también podríamos ser sujetos a una penalización por terminación que podría variar de hotel a hotel. Más aún, bajo ciertas circunstancias, un franquiciante podría requerirnos efectuar gastos de capital sin importar que consideremos que dichos gastos no resultarán en un retorno aceptable de inversión. Si los fondos requeridos para mantener los estándares de operación del franquiciante son significativos o si un contrato de franquicia se da por terminado, podría afectarnos material y adversamente.

Si llegáramos a perder una licencia de franquicia en uno o más de nuestros hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y podríamos incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso

sobre nosotros.

Si llegáramos a perder una licencia de franquicia, estaríamos obligados a utilizar una nueva marca en el hotel afectado. Como resultado, el valor del hotel afectado podría disminuir significativamente de la pérdida de una marca reconocida, soporte publicitario, participación en programas de lealtad de huéspedes y los sistemas de reservación centralizados del franquiciante. Más aún, la pérdida de la franquicia en un hotel en particular podría lastimar nuestra relación con el franquiciante lo que podría impedir nuestra habilidad para operar otros hoteles bajo dicha franquicia, limitar nuestra habilidad para obtener nuevas franquicias del franquiciante en el futuro en términos favorables y causar que incurramos en gastos significativos para obtener nuevas franquicias para un hotel en particular. Si perdemos franquicias, podría afectarnos material y adversamente.

Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y Gestores

Dependemos del desempeño del Gestor Hotelero, quien está a cargo de la gestión de la mayoría de nuestros hoteles, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera nuestros hoteles en nuestro mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa nuestra relación con nuestros franquiciantes.

En caso de que rescindamos los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con el Gestor Hotelero, no podemos asegurar que encontremos un gestor hotelero sustituto o que nuestros franquiciantes autoricen una sustitución del Gestor Hotelero de manera oportuna o que el gestor hotelero sustituto sea exitoso en la operación de los hoteles que integraran nuestra cartera y que pueda ser contratado bajo los mismos términos que el actual. Adicionalmente, si el Gestor Hotelero no tiene la capacidad económica o no tiene la voluntad de cumplir sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Gestión Hotelera, nuestra habilidad para encontrar un gestor hotelero sustituto o un operador de hotel para nuestros hoteles podría ser desafiante y consumir tiempo y podría causarnos incurrir en costos significantes para la obtención de nuevos Contratos de Gestión Hotelera para nuestros hoteles. Consecuentemente, si rescindimos nuestros Contratos de Gestión Hotelera con el Gestor Hotelero, podríamos ser afectados de manera material y adversa.

Un número de empleados que prestan servicios a los hoteles de nuestra cartera podrían ser contratados por nuestro Gestor Hotelero o empresas filiales de éste, o por un tercero que a su vez sea un operador hotelero. Si el Gestor Hotelero no cumple con sus obligaciones laborales, los empleados podrían iniciar acción legal en nuestra contra y nosotros podríamos ser declarados responsables de los salarios caídos, beneficios o cualquier otro derecho a que sean acreedores los empleados de conformidad con la Ley Federal del Trabajo, pagaderos por el Gestor Hotelero o empresas filiales a éste, a los empleados. Podríamos incurrir en costos considerables con relación a dichos potenciales procesos legales, que reducirían el efectivo disponible para cumplir nuestras obligaciones bajo los CBFs.

Adicionalmente, muchos de nuestros contratos de franquicias existentes, típicamente contienen acuerdos restrictivos que limitan o restringen nuestra capacidad para vender o refinanciar un hotel sin el consentimiento del franquiciante, establecen derechos de primera oferta a favor del franquiciante en caso de ciertas ventas o transferencias de un hotel y establecen que el franquiciante tenga el derecho de aprobar cualquier cambio en el Gestor Hotelero encargado de

la operación del hotel. Generalmente, podríamos no estar de acuerdo en vender, arrendar o de cualquier otra forma transferir un hotel en lo particular, a menos que a quien se venda, arriende o transfiera no sea un competidor del franquiciante y asuma los contratos de franquicia relacionados con dicho hotel. Si el franquiciante no consiente la venta o financiamiento de nuestros hoteles, estaríamos prohibidos para tomar acciones que de otra forma serían en el mejor interés de los Tenedores.

Dependemos de nuestro Asesor, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros

El Asesor asistirá en la formulación e implementación de la estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, el éxito del negocio dependerá en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor seguirá siendo nuestro Asesor, o de que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales del mismo. Los términos iniciales del Contrato de Asesoría solamente se extienden hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el décimo aniversario del cierre de la Oferta. Si el Contrato de Asesoría se termina y no se encuentra un reemplazo adecuado, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio.

Nuestros arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución, de operación y nuestra habilidad para obtener financiamiento adicional.

Probablemente estaremos sujetos a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones incluidas en los convenios relativos a algún financiamiento, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Nuestros financiamientos podrían incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente contendrían obligaciones restrictivas. Por ejemplo, si acordamos la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, se prevé que este crédito contendrá una cantidad de obligaciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requeriría que nosotros mantuviéramos índices financieros específicos y que cumpliéramos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una mora o acelerar la liquidez de parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre los Tenedores de CBFs.

Nuestros costos o gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, lo que provocaría que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestros Bienes Inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Podríamos ser incapaces de expandir de manera exitosa nuestras operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar nuestro ingreso derivado de inversiones en bienes raíces en estos mercados.

Si se presenta la oportunidad, podríamos explorar adquisiciones de hoteles en nuevos mercados dentro de México, incluyendo entre otros, el corredor central y la región sureste del país. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra habilidad para adquirir e integrar exitosamente y operar las propiedades en los mercados actuales son aplicables a nuestra habilidad para adquirir e integrar y operar propiedades en nuevos mercados. Adicionalmente a estos riesgos, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con las dinámicas y condiciones de mercado de los nuevos mercados en que entremos, lo que podría afectar adversamente nuestra habilidad para expandir y operar dichos mercados. Podríamos no ser capaces de alcanzar el retorno de inversión deseado en nuevos mercados. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, y capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBFs.

Lavado de dinero.

Existe el riesgo relativo a la incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que puedan derivar de las operaciones de arrendamiento relacionadas con nuestros Bienes Inmuebles o del uso dado por nuestros huéspedes a nuestros Cuartos.

Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las

FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2014. No puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones, nuestro flujo de caja, y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBFs y los CBFIs.

Concretamente, deberá considerarse que derivado de la reciente reforma fiscal, se incorporó un requisito consistente en que las rentas variables no referidas a ventas de nuestros Arrendatarios no podrán exceder del 5% del monto total de ingresos anuales por concepto de rentas de una FIBRA. Al 31 de diciembre de 2014, los ingresos provenientes de rentas variables no referidas a ventas de nuestros arrendatarios representaron 2.8% (dos punto ocho por ciento) del total de nuestros ingresos. Aunque este requisito incorporado en la reforma fiscal reciente no impacta nuestras operaciones, deberemos mantenernos dentro del margen mencionado.

Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas

Con el fin de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, se nos exigirá, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Esperamos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. Nuestro acceso al capital dependerá de una cantidad de factores

sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

La existencia de límites regulatorios para la toma de financiamientos puede afectar nuestra capacidad de crecimiento.

La existencia de límites regulatorios aplicables a la toma de financiamientos puede afectar la eficiencia del manejo de nuestros recursos e inclusive en determinados momentos podría limitar nuestra capacidad para adquirir nuevos financiamientos a ser utilizados en nuestro crecimiento y para refinanciar los previamente adquiridos. Conforme a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores se establecen los siguientes límites:

Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, Administrador, o por el Fiduciario, se deberá señalar el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dichas disposiciones. Asimismo, en caso de que los créditos, préstamos o financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, las emisoras deberán ajustarse a lo dispuesto en el numeral 1.12. de las disposiciones mencionadas.

Podríamos no cumplir con los límites regulatorios indicados y en consecuencia podríamos vernos limitados en nuestra capacidad de generar recursos líquidos para el pago de nuestras obligaciones derivadas de los CBFs.

Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pudieran no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no

podamos remediar en una forma oportuna, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimiento graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores CBFs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

Nuestra capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir nuestros negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestro incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores para nosotros dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros Arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria y hotelera mexicana;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

Nuestro fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de

nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores necesario para solventar las obligaciones de pago al amparo de los CBFs.

La salida de cualquier personal clave o del personal clave de nuestro Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría afectarnos material y adversamente.

Dependeremos de la experiencia y relaciones de nuestro equipo de directivos de nuestro Administrador, de Victor Zorrilla Vargas, nuestro Presidente, de Joel Zorrilla Vargas, nuestro Vicepresidente de Estrategia Corporativa y de Oscar Eduardo Calvillo Amaya, nuestro Director General, para llevar a cabo nuestras operaciones diarias y la dirección estratégica de negocios. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen 31, 26 y 25 años de experiencia en la industria hotelera en México respectivamente, durante los cuales han establecido una extensiva red de contactos y relaciones de la industria hotelera, incluyendo relaciones con marcas de hotel nacionales y globales, dueños de hoteles, financieros, operadores, corredores de bienes raíces comerciales, compañías desarrolladoras y administradoras. No podemos asegurar que cualquiera de las personas que formen parte de nuestro personal clave continuarán trabajando con nosotros. La pérdida de los servicios brindados por Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas u Oscar Eduardo Calvillo Amaya, o de los servicios brindados por los miembros del equipo de directivos de nuestro Administrador, o cualquier dificultad de atraer y retener personal con talento y experiencia, podría afectar de manera adversa nuestra habilidad para identificar potenciales oportunidades de inversión, nuestras relaciones con marcas de hotel nacionales y globales y con cualquier otro participante de la industria y la ejecución de nuestra estrategia de negocio. Adicionalmente, dicha pérdida podría ser percibida de manera negativa por el mercado, lo que podría reducir el valor de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para cumplir nuestras obligaciones bajo los CBFs.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores de CBFIs.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, algunas de nuestras políticas tales como de inversión, de operación con personas relacionadas, contables. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones y nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones bajo los CBFs.

Se espera que nuestro Comité Técnico apruebe políticas de inversión relevantes y que no revise ni apruebe en lo particular cada decisión de inversión hecha por el equipo de directivos de nuestro Administrador.

Nuestro equipo de directivos estará autorizado por nuestro Comité Técnico para cumplir con lineamientos de inversión y, consecuentemente, tiene una gran libertad para determinar los activos que son inversiones adecuadas para nosotros, así como para las decisiones de inversión individuales. Nuestro equipo de directivos de administración podría efectuar inversiones con tasas de retorno más bajas que aquellos retornos anticipados de conformidad con las condiciones

actuales de mercado y/o podría hacer inversiones con mayor riesgo para alcanzar dichos retornos anticipados. Nuestro Comité Técnico no revisará o aprobará cada inversión propuesta por nuestro equipo de directivos.

Nuestros esquemas de financiamiento pudieran verse restringidos por líneas de crédito que pudieramos obtener en el futuro.

Actualmente contamos con una línea de crédito hasta por Ps. 2,300 millones otorgada el 8 de septiembre de 2014 por un grupo de instituciones financieras, de la cual, a la fecha se han dispuesto Ps. 550 millones y de la que se requiere la constitución de un fondo de reserva para el pago de intereses equivalentes a 3 meses del saldo insoluto (reserva cuyos recursos se mantienen en un fideicomiso de garantía). En virtud de la obtención de dicha línea de crédito o futuras líneas de crédito que pudieramos obtener, nuestros esquemas de financiamiento pudieran verse restringidos en virtud de las limitaciones a dichos esquemas que se establecen tanto en nuestro Fideicomiso como en la Legislación Aplicable.

Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; e
- inestabilidad política, social y económica general.

No garantizamos que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera o de que no afectarán negativamente los CBFs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente los CBFs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operaciones.

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones pueden ser afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asumir que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operaciones.

Dado que sustancialmente todos nuestros ingresos son y continuarán estando denominados en Pesos y una porción de nuestra futura deuda podría estar denominada en Dólares, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, si el valor del Peso disminuye respecto del Dólar, nuestros costos de financiamiento podrían incrementar. Adicionalmente, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar, en términos Peso, el monto de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Banco de México podría, de tiempo en tiempo, participar en el mercado de divisas extranjero para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Federal también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proveer liquidez al mercado de divisa, tal como usar contratos de derivados no cotizados en bolsa y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, el Peso es actualmente sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar y podría ser sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar de manera adversa nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también podría afectar de manera adversa el desempeño de la inversión en dichos activos. Dado que los activos podrían ser adquiridos en Pesos y los ingresos podrían ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos cuantificados en Dólares podría ser favorablemente o desfavorablemente afectados por los cambios en los tipos de cambio, por los costos de conversión y por la regulación para el control de divisas. Consecuentemente, el monto de las distribuciones efectuadas por nosotros, así como el valor de nuestras inversiones denominadas en Dólares, serán afectadas de manera adversa por la reducción en el valor del Peso con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso podría también resultar en la alteración de los mercados internacionales de divisas. Esto podría limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y otras monedas, por ejemplo, para efectos de efectuar pagos de capital e intereses de nuestros valores y de cualquier pasivo denominado en Dólares que debamos cubrir en el futuro, y podríamos tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo en periodos futuros, a manera de ejemplo, por incrementar, en términos Peso, el monto de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de interés moratorio entre nuestros acreditantes. En tanto el Gobierno Federal actualmente no restrinja y, por muchos años no lo ha hecho, el derecho o la capacidad de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o para transferir otras monedas fuera de México, el Gobierno Federal podría instituir políticas restrictivas de control de divisas en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de divisas adoptada por el Gobierno Federal en la economía de México no puede ser predicha.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Un cambio de gobierno en México; cualesquiera cambios en la política monetaria y fiscal podrían repercutir negativamente en la inflación, tasas de interés y tipo de cambio. Asimismo, los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo que pudieren suscitarse durante la administración y legislatura podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana y nuestros resultados de operaciones.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países,

en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. Las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días promediaron aproximadamente 4.5%, 4.2%, 4.2%, 4.2%, 3.8% y 3.0% para 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014, respectivamente. Como resultado del debilitamiento de la actividad económica en México durante 2014 y a la convergencia de inflación a la meta del 3%, el Banco Central de México disminuyó su tasa de interés de referencia, a 3.3% en el mes de septiembre de 2013, en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés promedio anuales de los certificados de la tesorería de la Federación a 28 días disminuyeron a aproximadamente 2.8%. A mediano plazo, es posible que el Banco Central de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a mayores tasas de interés.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

Riesgos Fiscales

Ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento.

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de nuestros inmuebles o los ingresos de operación hotelera, podríamos perder nuestra calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como Fibra, entre otras cosas se nos podrá requerir cambiar la manera en que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBFs.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV, de conformidad con los oficios de autorización No. 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014 y 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015, emitidos por la CNBV; y como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV y la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en todos los ejercicios los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

1.5 Documentos de Carácter Público

La información contenida en este Prospecto y en las solicitudes presentadas ante la CNBV y la BMV, respectivamente, podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Lizette Chang y García, Directora de Relación con Inversionistas, en las oficinas de Fibra Inn ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605 Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, C.P. 66267, San Pedro Garza García, Nuevo León México, con número de teléfono +52 (81) 50 000 211, o al correo electrónico lchang@fibrainn.mx.

En adición a la información mencionada en el párrafo anterior, el público inversionista podrá consultar información adicional de la Emisora, misma que no es parte integrante de este Prospecto, en su página de Internet www.fibrainn.mx.

2. El Programa

2.1 Características del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones, conforme a características de colocación independientes. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés y los recursos netos, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el intermediario colocador respectivo al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión. Los CBFs se denominarán en Pesos, en Dólares o en UDIs, según se señale en los Avisos, el Título o en el Suplemento Informativo respectivos. Podrán realizarse una o varias Emisiones de CBFs al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los CBFs en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).
Monto Total Autorizado del Programa	Con fecha [*] de 2015 y mediante oficio número [*], la CNBV autorizó a la Emisora el Programa por un monto de hasta Ps. \$[5,000,000,000.00] ([cinco mil] millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares, o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, que se encuentran inscritos con el número [*] en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.
Vigencia del Programa	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de autorización emitido por la CNBV, plazo durante el cual, el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.
Plazo de los CBFs	Cada Emisión de CBFs al amparo del Programa podrá vencer en un plazo de 1 (uno) hasta 40 (cuarenta) años y podrán efectuarse en una o varias emisiones, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.
Denominación de los CBFs	Los CBFs estarán denominados en Pesos, en UDIs, en Dólares, en el entendido que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares, según se señale en el Título, Avisos o en el Suplemento Informativo respectivos.
Valor Nominal de los CBFs	El valor nominal de los CBFs será determinado para cada Emisión en el Título, Avisos y Suplemento Informativo correspondientes, en el entendido que será un múltiplo de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.); o EUA \$100.00 (cien Dólares 00/100); o 100 (cien) UDIs.

Monto de cada Emisión:	El monto que determine el Emisor en cada caso, sin que el monto total del conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes, exceda el Monto Total Autorizado del Programa. El monto de cada Emisión se establecerá en el Título, Suplemento Informativo y Avisos correspondientes.
Número de CBFs por cada Emisión	El número de CBFs que se determine en cada caso, sin que el número total de CBFs que correspondan al conjunto de las Emisiones que se encuentren vigentes, exceda de los correspondiente al Monto Total Autorizado del Programa.
Tasa de Interés	Los CBFs podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y hasta en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los CBFs podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en los Avisos o en el Suplemento Informativo correspondiente, según sea el caso.
Intereses moratorios	Los CBFs podrán tener disposiciones relativas a intereses moratorios según se señale en el Título, Avisos y Suplemento Informativo correspondientes.
Amortización de Principal	La forma de amortización será determinada para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa y se establecerá en el Título, Avisos y Suplemento Informativo correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.
Amortización Anticipada	Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, ya sea a elección del Emisor o por casos de vencimiento anticipado según se señale en el Título, Avisos y Suplemento Informativo correspondientes, y se efectuará contra la entrega del propio Título en la fecha de su vencimiento.
Legislación	Los CBFs que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.
Régimen Fiscal	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBFs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBFs. (i) Personas físicas y

personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBFs.

Lugar y forma de pago de principal y pago de intereses

Los intereses ordinarios devengados y el principal bajo los CBFs se pagarán el día de su vencimiento en la fecha señalada en el Título correspondiente, así como en los Suplementos Informativos del Programa, misma que será definida para cada Emisión, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por Indeval.

Inscripción y clave de pizarra de los CBFs

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y listados en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización en bolsa de la Emisora (FINN) y los dígitos que identifiquen el año y el número de la emisión. El Título, Avisos y Suplemento Informativo de cada Emisión establecerán la clave de identificación respectiva.

Depositario

Los Títulos que amparen cada una de las Emisiones de CBFs al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en Indeval,

para los efectos del artículo 280 de la LMV. En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que los títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida.

Posibles Adquirentes	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Intermediarios Colocadores	Los intermediarios colocadores conjuntos del presente Programa son Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, pudiendo el Emisor autorizar otro u otros intermediarios colocadores para cada una de las distintas emisiones al amparo del Programa.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente emisiones de CBFs al amparo del Programa, mediante el oficio número [*] de fecha [*] de 2015, quedando inscritos con el número [*] en el RNV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.
Suplemento Informativo	El monto total de la Emisión, valor nominal, Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable, el procedimiento para su cálculo, la periodicidad del pago de intereses, así como los recursos netos, entre otras características de los CBFs de cada Emisión, se determinarán en el Suplemento Informativo correspondiente.
Título	Una copia del Título que documente cada Emisión de CBFs al amparo del Programa será incluida en el Suplemento Informativo correspondiente.
Acuerdo de Asamblea	El establecimiento del presente Programa fue aprobado en la sesión de Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha [*] de [*] de 2015.
Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer	El Emisor deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV y las disposiciones aplicables. De igual forma, deberá de observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establezcan expresamente en el Suplemento Informativo o Título correspondientes.

Garantía

Los CBFs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna, salvo que en las emisiones particulares se establezca una garantía específica.

Aumento en el número de CBFs emitidos al amparo de cada Emisión realizada conforme al Programa

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales. Los CBFs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBFs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBFs Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada CBF, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los CBFs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de su Emisión a la tasa aplicable a los CBFs Originales, pudiendo modificarse el precio de colocación de los CBFs Adicionales.

En virtud de la adquisición de CBFs Originales, se entenderá que los Tenedores CBFs han consentido que el Emisor emita CBFs Adicionales, por lo que la Emisión y oferta pública de los CBFs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores CBFs de los CBFs Originales.

La Emisión de CBFs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBFs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBFs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de CBFs en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBFs Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los CBFs Originales.

b) El monto máximo de CBFs Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBFs Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

c) En la fecha de Emisión de los CBFs Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los CBFs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los CBFs Originales más los CBFs Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los CBFs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de CBFs amparados por el Título (que será igual al número de CBFs Originales más el número de CBFs Adicionales), (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los CBFs Adicionales), (iv) los recursos netos obtenidos que serán los que correspondan de los CBFs Adicionales y a los CBFs Originales, y (v) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de Emisión de los CBFs Adicionales y la fecha de vencimiento de los CBFs Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los CBFs Originales).

d) La fecha de Emisión de los CBFs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los CBFs Originales. El precio de los CBFs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBFs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBFs Adicionales y los CBFs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBFs Originales.

e) Ni la Emisión de los CBFs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBFs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de CBFs Adicionales sobre cualquier Emisión de CBFs Originales en particular.

g) Los CBFs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

h) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de CBFs Adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los CBFs ante la CNBV.

Calificación	Cada Emisión al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada una de las Emisiones de CBFs que se realicen al amparo del Programa se indicará en el Título, Avisos y Suplemento Informativo correspondientes.
Asesor y Agente Estructurador	Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V., asistió al Emisor en la estructuración del presente Programa y las primeras Emisiones, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos y modelo financiero para su presentación a agencias calificadoras, asistencia en el proceso de calificación de las Emisiones indicadas, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos del Programa y las Emisiones referidas y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.
Representante Común CBF	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el entendido que el Emisor podrá designar a otro representante común para cualquiera de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, lo cual será informado en el Suplemento Informativo correspondiente.
Fiduciario	El Fiduciario del Fideicomiso es Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

2.2 Destino de los Recursos

Los recursos netos producto de cada una de las Emisiones de CBFs bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento Informativo correspondiente. Dicho destino podrá ser, entre otros, para capital de trabajo, inversiones y gastos de mantenimiento, refinanciamiento de pasivos y pago de nuevas adquisiciones.

2.3 Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, quienes actuarán como Intermediarios Colocadores Líderes, pudiendo el Emisor autorizar a otro(s) intermediari(os) colocador(es) para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa (lo cual se indicará oportunamente en los Avisos y el Suplemento Informativo de cada Emisión), y ofrecerá los CBFs bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento Informativo que corresponda y de conformidad con el contrato de colocación respectivo.

Los Intermediarios Colocadores podrán acordar con otras casas de bolsa mexicanas un contrato de sindicación para participar en la oferta como miembros de un sindicato (el “Sindicato”) y determinar el alcance de su participación en la colocación y venta de los CBFs. En todo caso, los CBFs serán ofrecidos por los Intermediarios Colocadores bajo sus características; en cuyo caso los Intermediarios Colocadores actuarán como agentes colocadores líderes respecto de la Oferta Pública. Los Intermediarios Colocadores, de común acuerdo, y de acuerdo con el Fiduciario, serán responsables de la integración y organización del Sindicato, así como de la distribución de las comisiones y gastos correspondientes, sin que el Fiduciario tenga la obligación de pagar, directamente, las cantidades correspondientes.

En cuanto a su distribución, a través de los Intermediarios Colocadores, los CBFs emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado mexicano e internacional, de ser el caso, integrado principalmente por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, instituciones de crédito, instituciones de seguros y de fianzas, organizaciones auxiliares del crédito, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBFs que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores mencionados, a menos que su perfil de inversión no lo permita. Asimismo y en caso de que cualquiera de los Intermediarios Colocadores pretenda colocar parcial o totalmente los CBFs objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa entre Personas Relacionadas, respecto de dichos intermediarios, deberá revelarlo expresamente en el Suplemento Informativo de la Emisión de que se trate, indicando que las mismas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Para efectuar colocaciones, al amparo del Programa, una vez que la CNBV otorgue la autorización correspondiente, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El mecanismo de colocación será explicado en los Suplementos Informativos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

Los Intermediarios Colocadores, y en algunos casos, ciertas de sus afiliadas en el extranjero, mantienen, y es posible que continúen manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los CBFs). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los CBFs.

2.4 Gastos relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el Programa serán cubiertos con recursos propios del Emisor de manera directa.

Según las estimaciones del Emisor, los principales gastos relacionados con el Programa, son los siguientes:

	Ps.	IVA	Total
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$19,797.00	NA	\$19,797.00
2. Derechos por estudio y trámite de la BMV	\$16,945.30	\$2,711.25	\$19,656.55
3. Auditor Externo	[\$660,000.00]	[\$105,600.00]	[\$765,600.00]
4. Chevez Ruiz, Zamarripa	[\$220,000.00]	[\$*]	[\$*]
TOTAL	[\$696,742.30]	[\$108,311.25]	[\$805,053.55]

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones de CBFs conforme al Programa serán informados en el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión de CBFs. Los gastos relacionados con el Programa, relativos a los asesores y demás personas con participación relevante serán incluidos dentro de los gastos relacionados a la primera Emisión de CBFs.

2.5 Funciones del Representante Común CBF

El Representante Común CBF tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC y en la LMV. El Representante Común CBF tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los documentos de emisión;
- (ii) Suscribir los CBFs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (iii) Verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iv) Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Emisiones;
- (vi) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- (vii) Convocar y presidir las asambleas de los Tenedores CBFs cuando la ley lo requiera, cuando se estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título y ejecutar sus decisiones;
- (viii) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores CBFs;
- (ix) Calcular los intereses pagaderos respecto de los CBFs;
- (x) Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los CBFs, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al Título;
- (xi) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores CBFs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- (xii) Representar a los Tenedores CBFs ante la Emisora y/o cualquier autoridad;
- (xiii) Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los CBFs y en los demás Documentos de la Emisión de los que sea parte;

- (xiv) En su caso, solicitar del Fiduciario, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común CBFs, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFs que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- (xv) Proporcionar a cualquier Tenedor CBF, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CBF por el Fiduciario;
- (xvi) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y de los CBFs;
- (xvii) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores CBFs puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- (xviii) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Título y los Documentos de Emisión;
- (xix) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (xx) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores CBFs.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CBF en nombre o por cuenta de los Tenedores CBFs de conformidad con los términos establecidos en el Título, y los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores CBFs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CBF podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores CBFs; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común CBF en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFs.

En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común CBF hará esto del conocimiento de la asamblea de tenedores de CBFs, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común

CBF podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores CBFs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CBF no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que corresponda al amparo del Programa que requiera el Representante Común CBF y que no sea formulado directamente por este último.

2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario

Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Alonso Rojas Dingler

Fideicomitente

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Miguel Aliaga Gargollo

Intermediarios Colocadores

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver Nathan Moussan Farca
José Roberto Cayetano Jiménez Celorio
Carlos Leonardo Valdovinos Canales

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte Pablo de la Peza Gándara
Roberto García Quezada

Asesor Legal Externo

Holland & Knight México, S.C. Guillermo Uribe Lara
Adrián Gay Lasa
Jorge González Carlini

Asesor Legal Fiscal

Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. César Guillermo Meraz Barbosa
Luis Manuel Ramírez Ortiz
Raúl Navarro Becerra

Representante Común CBF

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple Mónica Jimenez Labora Sarabia

Auditor Externo

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Leandro Castillo Parada

Estructurador

Investia Asesores Financieros, S.A. de C.V. José Antonio Gómez Aguado de Alba

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN EL PROGRAMA, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN DE CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA.

3. La Emisora

3.1 Descripción de la Fibra

Fundamento para la colocación de CBFs

Para apoyar nuestra estrategia de crecimiento, decidimos incursionar en el mercado de deuda, a través de Emisiones de CBFs al amparo del Programa. Conforme a lo establecido en los fines de nuestro Fideicomiso, podemos realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda, mediante oferta pública y/o privada, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico y conforme a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha [*] de [*] de 2015.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 (uno) al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Las Emisiones de CBFs al amparo del Programa pagarán intereses y amortizarán conforme se establezca en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

La disponibilidad de recursos para el pago del principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable.

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y cumplir las obligaciones de dar, hacer y no hacer incluidas en nuestros CBFs y de cualquier otro tipo de financiamiento contratado;

2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas emisiones en los mercados de valores;

3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;

4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, normar criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja -sin afectar el importe correspondiente a las distribuciones obligatorias conforme a la LISR- para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y

5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

3.1.1 Historia y Desarrollo - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2 Descripción del negocio

3.1.2.1 Actividad Principal - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.2 Canales de Distribución - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.2 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.3 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.4 Principales Clientes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.4 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.5 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

Régimen Fiscal.

Ver sección “7. Régimen Fiscal e Impuestos”, del presente Prospecto.

3.1.2.6 Recursos Humanos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.6 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.7 Desempeño Ambiental

La operación en relación a los hoteles de Fibra Inn en materia ambiental está sujeta a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, las disposiciones y reglamentos publicados conforme a la misma y los equivalentes estatales y locales, mismos que regulan la preservación, restauración y protección ambiental en México.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

Por lo anterior, las operaciones en materia ambiental están sujetas, entre otras normativas, a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, sus respectivos reglamentos estatales y locales, así como al conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

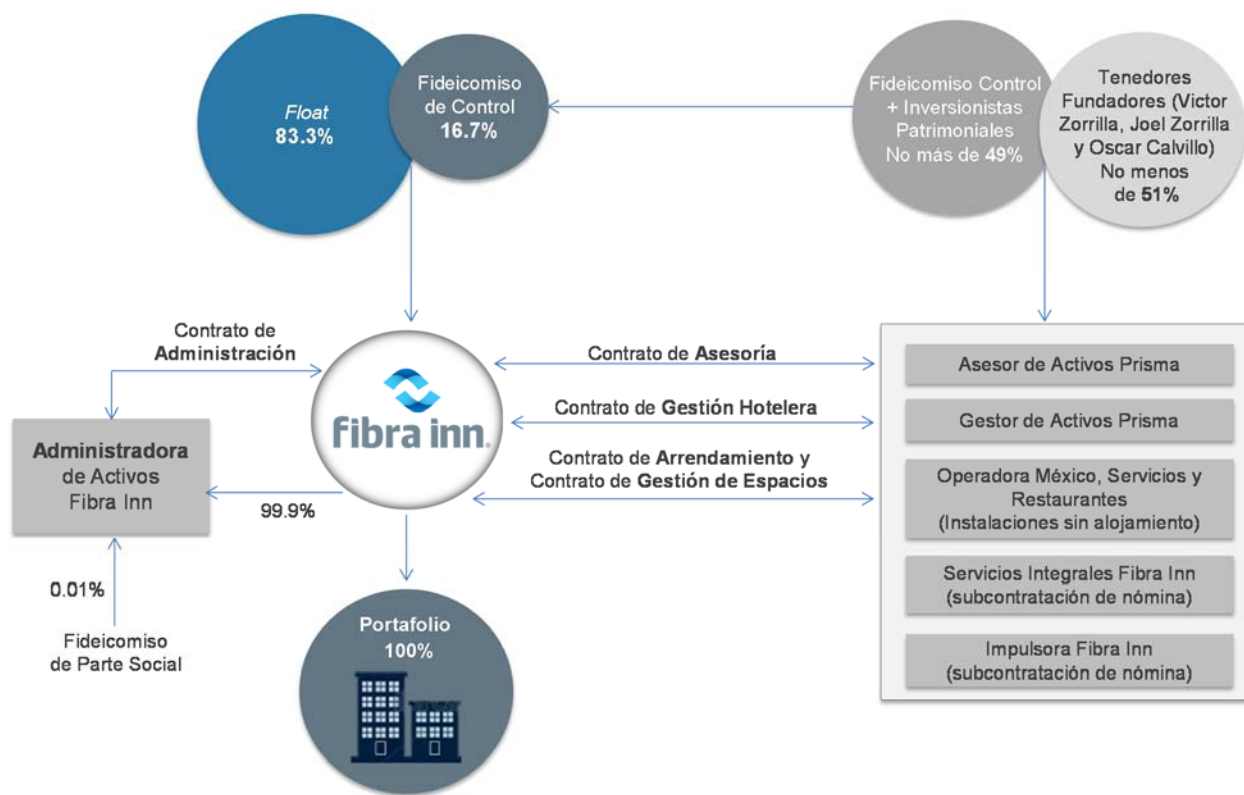
Cabe mencionar que México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente entre los cuales se encuentra el Acuerdo de Cooperación Ambiental (“NAAEC” por sus siglas en inglés), siendo paralelo a éste el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (en los sucesivo “TLCAN”).

Ahora bien, el NAAEC no establece mecanismos administrativos para sancionar o penalizar las inobservancias de las leyes ambientales de los países miembros, es importante tener en consideración que México pudiera ser sujeto a la suspensión de los beneficios contenidos en el TLCAN en caso de que no se exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales. Por todo lo anterior, se considera que se están tomando las medidas adecuadas para garantizar el cumplimiento mediante la obtención o renovación, según corresponda, de todos los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para los hoteles de la Cartera y/o se está en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental. No obstante, como parte de las operaciones, periódicamente Fibra Inn debe realizar las gestiones necesarias para mantener vigente el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable a cada uno de los hoteles de la Cartera. Finalmente, en la actualidad no existen procedimientos legales o administrativos importantes pendientes en contra de Fibra Inn en materia ambiental en relación con nuestros hoteles.

3.1.2.8 Información del Mercado - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.9 Estructura Corporativa

El siguiente diagrama muestra la estructura al 30 de junio de 2015, en donde se reflejan los cambios derivados de la compraventa de acciones de Operadora México, SIFINN e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. por parte de los accionistas originales (Víctor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo) a los inversionistas patrimoniales:



Para información adicional respecto a nuestra estructura corporativa, se incorpora por referencia la sección 2.1.2.8 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.10 Descripción de los Principales Activos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.9 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

Desde la oferta pública inicial de CBFIs, nos hemos caracterizado por un crecimiento sostenido de nuestra cartera; logrando en 2 años multiplicar por 4 el número de hoteles y cuartos, por 8 el número de marcas y por más de 2 los estados en los que tiene presencia. Asimismo, nuestra cartera está ampliamente diversificada por geografía (15 estados), segmento (Servicio Completo, Selecto, Limitado y Estancia Prolongada) y por las marcas (12 internacionales y 2 nacionales). Actualmente nuestra cartera se encuentra integrada con 35 hoteles y 2 desarrollos que en total representan 6,238 cuartos, como se muestra en la siguiente gráfica:

	OPI		2013		2014		2T2015 ⁽³⁾
Hoteles ⁽¹⁾	8	➡	18	➡	31	➡	33
Cuartos ⁽²⁾	1,616	➡	3,340	➡	5,718	➡	5,940
Desarrollos	0	➡	2	➡	3	➡	2
Segmentos	1	➡	3	➡	3	➡	3
Estados	6	➡	11	➡	14	➡	15
Marcas internacionales	2	➡	7	➡	12	➡	12
Marcas nacionales	0	➡	1	➡	2	➡	2

⁽¹⁾ Incluye hoteles en acuerdo

⁽²⁾ Incluye cuartos en desarrollo y adición de cuartos

⁽³⁾ En Agosto 2015 se incorporaron al Portafolio los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo (segmento estancia prolongada, 117 habitaciones) y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo (segmento servicio selecto, 166 habitaciones en operación y 15 en ampliación), alcanzando un total de 6,238 cuartos, con 4 segmentos, 13 marcas internacionales y 3 marcas nacionales.

3.1.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tenemos conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a las Emisiones de CBFs que se realicen al amparo del Programa a que se refiere el presente Prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

3.1.2.12 Oferta Pública Inicial de CBFIs y suscripción de derechos 2014 - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.11 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.13 Política de Distribución - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.1.2.10 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.14 Administrador, Asesor, Gestor Hotelero y Operadora México - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.2 y 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.1.2.15 Oportunidades de Mercado

Consideramos que el Fideicomiso tiene una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado de propiedades hoteleras que esperamos surjan en la medida en que crezca la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, es probable que México continúe gozando de estabilidad, lo que nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. También es posible que México siga siendo un importante participante en el sector de manufacturas en Norteamérica, principalmente en las ramas automotriz, aeronáutica y electrónica, entre otros. Ello podría traducirse en elevados y crecientes niveles de inversión y operación en plantas de ensamble final y de partes. Esto generaría demanda de cuartos de hotel en propiedades objeto del Fideicomiso. Es igualmente concebible que las tendencias demográficas impulsen la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades hoteleras en los segmentos de Servicios Selectos para viajeros de negocios es por ahora baja; ahí estaríamos en condiciones de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo han hecho en el pasado los principales miembros del equipo de administración de nuestro Asesor.

Pensamos que nuestro modelo de negocios nos permite posicionarnos favorablemente para aprovechar las oportunidades que surjan en nuestro entorno.

Tendencias que pueden traducirse en mejores oportunidades en nuestro Mercado		Posicionamiento de FIBRA INN para aprovechar las oportunidades	
Estabilidad Económica	Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han contribuido a la estabilidad del	Acceso a Capital y Deuda	Nuestra estructura como FIBRA nos facilita el acceso a capital y deuda provenientes tanto de

	mercado inmobiliario en México así como al mayor acceso a financiamientos de largo plazo.		inversionistas institucionales como privados para aumentar nuestra participación en un mercado creciente.
Posicionamiento de México en el sector manufacturero	México, como puente entre Latinoamérica y Norteamérica, y entre Latinoamérica y Asia, ha avanzado en su posicionamiento global en el sector manufacturero, particularmente automotriz, electrónico y aeronáutico.	Posicionamiento de nuestras propiedades para atender a clientes en los segmentos de alto crecimiento	Nuestras propiedades se benefician de la demanda de servicios de hospedaje de viajeros de negocios ligados a empresas globales en sectores tales como automotriz, electrónico y aeroespacial.
Sofisticación de los consumidores mexicanos y extranjeros	Los viajeros de negocios mexicanos y extranjeros buscan servicios de bajo costo y elevada calidad que cumplan con los estándares establecidos por marcas globales.	Gestor Hotelero con probada capacidad	La experiencia y recursos del Gestor Hotelero hacen posible que nuestras propiedades cumplan plenamente con las expectativas de precio y calidad de los viajeros de negocios.
Mercado de propiedades hoteleras muy fragmentado	Los mercados de propiedades están fragmentados con poco acceso a capital. Esto se traduce en oportunidades para que nuestra FIBRA adquiera activos de alta calidad a precios favorables.	Nuestro Asesor con experiencia para consolidar un portafolio rentable	Nuestro Asesor tiene capacidad probada para identificar oportunidades de adquisición y el Gestor Hotelero tiene la capacidad de reconvertir esas propiedades. Ambos aspectos nos permiten generar y capturar valor.
Los precios de los servicios hoteleros están rezagados respecto de propiedades	Los precios que se cobran en el mercado de hoteles de negocios en México están significativamente por debajo de los observables en la mayoría	Capacidad para elevar la rentabilidad de nuestras propiedades	Consideramos que en los próximos años continuará la convergencia de los precios de los servicios que se prestan en

similares en Norte y Sudamérica	de países de Norteamérica y Sudamérica.		nuestras propiedades con el INPC y las tarifas internacionales, lo cual contribuirá a elevar su rentabilidad.
Creciente demanda de FIBRAS para los portafolios de inversionistas institucionales e individuales	Los inversionistas Mexicanos y extranjeros tienen muy baja exposición a los bienes raíces mexicanos. Las FIBRAS les ofrecen una oportunidad idónea para lograr tener acceso a esta clase de activos.	Somos de las primeras FIBRAS especializadas en propiedades hoteleras	Somos de los primeros vehículos de inversión estructurado como FIBRA hotelera, y como FIBRA especializada que estará listada en el mercado de valores de México, lo cual podría darnos ventaja frente a nuestros competidores incorporados como sociedades mercantiles por la eficiencia fiscal de la FIBRA (ver sección “ <i>Nuestras Fortalezas Competitivas</i> ” de este Prospecto). Con ello los inversionistas tienen la oportunidad de tener una exposición a un segmento del mercado de propiedades enfocado en un sector de rápido crecimiento.

3.1.2.16 Ventajas y fortalezas competitivas. Estrategia de Crecimiento

Las siguientes fortalezas competitivas distinguen a Fibra Inn de la Competencia:

Ventajas Competitivas derivadas de una Cartera de Alta Calidad

La cartera de propiedades cuenta con diversas características que consideramos clave para la operación eficiente y exitosa de los hoteles:

- *Ubicadas en mercados atractivos y de alto crecimiento.* Los hoteles de Fibra Inn están ubicados en plazas con múltiples generadores de demanda lo cual los hace más resistentes a altibajos de una industria o sector de la economía en particular. Los generadores de demanda incluyen industria multinacional, maquiladoras, industria automotriz y

autopartes, industria electrónica, industria aeroespacial, aeropuertos, universidades, estadios deportivos entre otros. Los hoteles tienen la característica que operan a bajo costo y por tanto han demostrado ser resistentes a las crisis financieras, a la vez registran tarifas parecidas a los hoteles de Servicio Completo. Se considera que las tasas de ocupación y de cuartos de estos hoteles se ven beneficiados con el incremento en la industria maquiladora en México.

- *Propiedades recientes, bien mantenidas y de alta calidad.* Como resultado de la reciente construcción eficiente y sustentable de los hoteles, se considera que tienen bajos requerimientos de mantenimiento y capital. A efecto de mantener satisfechos a los clientes, se reinvierte en los hoteles para asegurar que estén a la vanguardia y optimizados conforme se requiera bajo las franquicias. Los hoteles además requieren de bajo mantenimiento, tanto por su reciente inicio de operación como por su construcción eficiente y sustentable. Existe una historia de conservación cuidadosa de las propiedades, lo que resulta en una mayor satisfacción del huésped ya que siempre encuentra su cuarto fresco y con buena apariencia. Para ello se reinvierte constantemente de manera que los hoteles están actualizados, funcionales y con excelente presentación.
- *Diversificación Geográfica e Industrial.* La Cartera de propiedades está compuesta por 33 hoteles ubicados en 14 Entidades Federativas, en áreas que generalmente han mostrado tendencias demográficas favorables para hoteles. Estas áreas geográficas también brindan generadores de múltiples industrias y demanda, lo que hace a Fibra Inn más resistentes a los altibajos de las industrias o sectores de la economía y más atractivos para los viajeros de negocios. Adicionalmente, ninguno de los hoteles depende del éxito financiero o repetidas ocupaciones de empleados de algún cliente corporativo o sector de industria. Como consecuencia de la diversificación geográfica y sectorial de los hoteles Fibra Inn es capaz de ofrecer servicio a diferentes mercados, en diferentes ciclos de mercado y sectores económicos, lo que podría potencialmente resultar en ingresos más estables y una mayor predicción en el promedio de tasas de ocupación mensuales. En el futuro, buscará adquirir hoteles que hayan mostrado penetración de mercado igual o mejor que su segmento competitivo, medido en razón de la penetración de Ingreso por habitación disponible de cada uno. Pretende lograrlo mediante la presencia en ciudades con crecimiento económico sustentado en industrias de alta tecnología, que requieren servicios de hospedaje de clase internacional.
- *Sector Industrial y hotelero.* Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta a generadores industriales y de demanda que mitigan el riesgo relacionado a baja en alguna industria o sector de la economía ya que ofrece servicios a una base diversificada de viajeros de negocio. Dichas industrias y generadores de demanda incluyen empresas multinacionales automotrices, energéticas, electrónicas y aeroespaciales, plantas de ensamble, aeropuertos, universidades, sitios deportivos, entre otras. Los hoteles que de la Cartera de Aportación han operado a costos bajos y por ello han sido capaces de soportar tendencias económicas complicadas mientras que se cobran tarifas similares a aquellas en hoteles de Servicio Completo. Debido a que la mayoría de los hoteles en la cartera son de servicios selectos, considera que representan un sector estable y redituable en la industria hotelera mexicana. Al mismo tiempo, la Fibra tiene propiedades de servicio completo, las cuales pueden ofrecer diferentes mercados de negocio. Esta diversificación de sectores podría

dar una ventaja contra el riesgo de estabilidad de ingresos durante ciclos semanales, mensuales o anuales. Debido a la diversificación geográfica y sectorial, Fibra Inn es capaz de participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, lo que podría resultar potencialmente en que los hoteles experimenten mayor estabilidad en cuanto al ingreso y tasas de ocupación promedio.

- *Una base de clientes corporativos.* Al 30 de junio de 2015, los veinte clientes corporativos más importantes representaron menos del 7.6% del total de ingresos de hospedaje para dicho ejercicio fiscal. Estos clientes incluyen empresas internacionales, nacionales, regionales y locales en diversas industrias y sectores, incluyendo el automotriz, tecnología, telecomunicaciones, energía, metal, gobierno, instituciones financieras, aerolíneas, minería y educación, entre otras. Por ello, ninguno de los hoteles depende del éxito financiero o repetidas estadías de empleados de ningún cliente corporativo.
- *Atractivo sector industrial para viajeros de negocios.* Como se ha mencionado antes, los hoteles están enfocados en atraer viajeros de negocios principalmente en ciudades de México que se han beneficiado del Tratado de Libre Comercio. Estos hoteles al ser de Servicios Selectos, Servicios Completos o Servicios Limitados, cubren las necesidades de los viajeros de negocios, y cumplen con los estándares internacionales de seguridad y comodidad. Los hoteles captan el mercado de viajeros internacionales, así como el mercado de viajeros nacionales con expectativas claras del tipo de servicio que buscan en las marcas.
- *Plataforma de hoteles de alta calidad.* La plataforma de hoteles son de alta calidad, enfocados al viajero de negocios y ofrecen lo que los viajeros más necesitan, como el Internet inalámbrico sin cargo adicional, desayuno completo incluido y un Cuarto confortable con estándares de comodidad y seguridad internacionales, respuesta inmediata de asistencia, así como programas de lealtad. El viajero no paga por servicios extra que no utiliza.
- *Servicio Limitado, Servicio Selecto y Servicio Completo.* Los hoteles del portafolio de Fibra Inn cubren el más estable y rentable segmento de la industria hotelera, y a la vez aportan una protección al riesgo ya que están diversificados en segmentos de servicio completo así como en servicio selecto y servicio limitado, y atienden a diferentes mercados de negocio y de placer, lo cual genera una estabilidad de ingresos a lo largo de los ciclos semanales, mensuales y anuales. Se considera que el portafolio de hoteles es una plataforma consistente en un segmento específico de la hotelería mexicana el cual los Directivos conocen profundamente por los 20 años que han participado en él y en donde han sido pioneros. Se operan marcas Premium, reconocidas mundialmente por los viajeros con ubicaciones también premium lo que significa un atractivo adicional a los huéspedes por el entorno que se ofrece, y ello se convierte en una barrera de entrada para los competidores.

Fortalezas Competitivas relacionadas con el modelo de ventas y la comercialización derivada de franquicias internacionales

- *Sólida relación con franquiciantes líderes internacionales.* El equipo de directivos tiene una sólida relación con diversos franquiciantes líderes internacionales que representan marcas tales como Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites®, así

como Hampton by Hilton®, Marriot, Wyndham Garden y Camino Real. Esta relación facilitará la habilidad para trabajar eficientemente con dichos franquiciantes, otorgando una buena percepción de iniciativas en marcas y acceso a oportunidades para adquirir propiedades.

- *Operación del hotel sujeta a estándares del franquiciante.* Los hoteles, en virtud de los contratos de franquicia, están operados en cumplimiento con los estándares de servicio, apariencia física del hotel, funcionalidad y precio que exijan los franquiciantes. Los franquiciantes requieren que los hoteles sean operados en cumplimiento con sus estándares de servicio “best-in-class”, con un alto nivel de enfoque en la satisfacción de los clientes, a efectos de mantener los derechos de franquicia y licencia. Se considera que estos estándares de operación distinguen a la Compañía de manera positiva de la competencia.
- *Sólida plataforma y tecnología de comercialización.* La plataforma de comercialización se apoya en sistemas de reservación y servicios al cliente de clase mundial de las franquicias. Cada una de las marcas cuentan con canales de distribución.
- *Programas de Frecuencia y Lealtad.* Se utilizan programas de frecuencia y lealtad con los clientes de cualquier tipo a efecto de incrementar los ingresos y generar el retorno de los clientes, formando así un sentimiento de lealtad en ellos.
- *Fuerza de Ventas Propia para el portafolio de hoteles.* Fibra Inn cuenta con oficinas propias de ventas en la Ciudad de México y en Monterrey, ambas para atender las necesidades propias del negocio.
- *Maximización de la Tarifa Promedio Diaria derivada de la afiliación con franquicias internacionales.* Mejor tarifa promedio diaria por habitación derivada de las plataformas tecnológicas que proveen las cadenas internacionales que permiten optimizar el precio por segmento y por ciudad y de esta forma, se maximizan los ingresos para la Fibra.

Ventajas Competitivas relacionadas con la Plataforma única y flexible de operación

- *Plataforma de Operación.* A través del Administrador, Asesor y del Gestor Hotelero, se adquieren, desarrollan y operan los hoteles bajo un modelo flexible que incluye capacidad en adquisición y construcción de bienes inmuebles, dirección, operación y administración de hoteles y propiedades. Junto con el Asesor se ha desarrollado un procedimiento para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo para incrementar la Cartera a través de la adquisición de propiedades o a través del desarrollo de nuevas propiedades. La experiencia para operar hoteles provee mayor habilidad para analizar y adquirir propiedades existentes, adaptarlas y reposicionarlas de acuerdo a su entorno competitivo y desarrollar propiedades definiendo el mejor y más eficiente concepto de hotel, el número de habitaciones óptimo de acuerdo a condiciones del mercado y economías de escala distingue a la compañía de la competencia, quienes únicamente se enfocan en adquirir propiedades o desarrollarlas con base en el análisis de terceros. Utilizando la experiencia adquirida durante los años en esas áreas, el equipo de directivos del Asesor ha desarrollado capacidades en todas las etapas de inversión y desarrollo de propiedades, lo que incluye: análisis de mejor uso, conceptualización del proyecto,

selección de la marca más apropiada, trabajos de pre-proyecto, decisiones de proyectos, adquisición de propiedades, permisos y licencias, presupuesto, financiamiento de proyectos, construcción, comercialización y administración. Se considera que estas capacidades le permiten convertirse en un proveedor de soluciones innovadoras en la adquisición y financiación de bienes inmuebles en la industria hotelera. Este modelo flexible de operación permite tener conocimiento de primera mano en las tendencias en cuanto a tasas de ocupación, costos de operación, comportamiento de huéspedes y actividades relacionadas con la construcción. El Administrador, Asesor y Gestor Hotelero utilizan y aplican sus conocimientos para la implementación de estrategia de inversión y financiamiento.

- *Gestor hotelero de Fibra Inn y abierto a operar con gestores hoteleros terceros que demuestren rentabilidad en la operación.* El Gestor Hotelero está principalmente dedicado a administrar la Cartera de Fibra Inn y es responsable de la operación de 31 de los hoteles al 30 de junio de 2015, los otros 2 están gestionados por terceros. El Gestor Hotelero tiene experiencia en el manejo de propiedades similares a las que forman la Cartera de Fibra Inn. Es prioridad que el Gestor Hotelero de Fibra Inn gestione la mayoría de los hoteles, la experiencia del equipo directivo ha mostrado que en ocasiones es más eficiente que los vendedores de dichas propiedades o los operadores que las han venido operando de manera eficiente, y se puede convenir que continúen haciéndolo durante un período suficiente de transición o permanentemente. La flexibilidad en la operación de Fibra Inn permite decidir si es más eficiente hacerlo directamente o mediante terceros, siempre en beneficio propio y de los Tenedores. Los hoteles que fueron operados por un Gestor Hotelero ajeno a nuestro grupo empresarial al 30 de junio de 2015 son: Holiday Inn Puebla-La Noria y Camino Real Guanajuato.
- *Procesos de operación estándar que permiten escalar la Cartera.* Fibra Inn se enfoca en adquirir, en la medida de su disponibilidad, hoteles de Servicios Selectos lo que hace que el negocio sea escalable y fácilmente replicable, mas sin embargo la mayor parte de hoteles urbanos en México son de Servicios Completos; en cuanto a desarrollo el énfasis será en hoteles de Servicios Selectos por las razones aquí explicadas. Esta escalabilidad permite que los empleados y los del Administrador lleven a cabo un número significativo de tareas en la mayoría de los hoteles sin la necesidad de ser capacitados de nuevo o contratar nuevos empleados; aunque también en menor medida adquiere hoteles en el segmento de servicios completos y servicios limitados. Todos los sistemas y procedimientos son muy similares a lo largo de las franquicias, lo que permite adquirir nuevos hoteles con menores costos de operación.
- *Formación Gerencial “Fibra Inn Way”.* El programa de entrenamiento para gerentes y directivos, llamado “Fibra Inn Way”, es un método comprobado durante el tiempo que permite asegurar que todos los gerentes, directivos y empleados sean capaces de trabajar conjuntamente y ser capaces de responder y promover las oportunidades de crecimiento en una manera eficiente y oportuna. Los elementos de este programa que son particularmente importantes son:
 1. Modelo eficiente de administración de propiedades. Los hoteles de Fibra Inn se manejan con un modelo de bajo costo operativo, donde el staff es hasta una cuarta

parte del personal que atiende hoteles de Servicio Completo, dado que se utilizan alrededor de un empleado por cada 4 Cuartos, cuando el estándar en Servicio Completo llega a ser hasta un empleado por cada Cuarto y en el caso de los hoteles propiedad de Fibra Inn de Servicios Completos se cuenta con 0.70 empleados por cuarto muy por abajo del estándar. En los hoteles de Fibra Inn se ofrece sólo lo necesario pero debido a sus estándares internacionales se logran ingresos por Revpar similares a algunos hoteles de Servicio Completo y los márgenes de operación son incluso superiores. Los hoteles de Fibra Inn tienen un costo fijo muy bajo, y en el segmento Servicio Selecto no se invierte en instalaciones exhaustivas de alimentos y bebidas, por lo que los hoteles obtienen un margen operativo mejor y un menor punto de equilibrio a los de Servicio Completo. Derivado de la experiencia de los directivos y con el programa “Fibra Inn Way”, Fibra Inn es capaz de operar los hoteles de manera muy eficiente lo que trae como resultado incremento en los niveles de Revpar.

2. Fuerza de Ventas Interna. Parte del programa “Fibra Inn Way” incluye entrenamiento específico en ventas y comercialización relacionado con los hoteles y promover las franquicias, incluyendo los programas de lealtad. Los entrenamientos incluyen temas desde liderazgo a maximización de ingresos. Adicionalmente, a efecto de capitalizar oportunidades para el crecimiento del negocio eficientemente a través de la contratación y entrenamiento de empleados adicionales, el Gestor Hotelero ha creado un curso de diez sesiones, “Diplomado Fibra Inn Way”, el cual está enfocado en el liderazgo diario y habilidades técnicas que todos los empleados del Gestor Hotelero deben tener para maximizar los ingresos. Se ha adaptado un currículo de media administración de una universidad local para cubrir las necesidades. Por ejemplo, se ha creado una sesión específicamente dedicada a ventas y publicidad, enfocada en herramientas de los franquiciantes y en los propios clubs de lealtad. Este curso es visto como un prerequisite de cualquier empleado que desee ascender a ser gerente en ciertos hoteles.
3. Elevado nivel de satisfacción y compromiso. El programa “Fibra Inn Way” es considerado como un generador de lealtad y confianza en los empleados a lo largo de las diferentes Entidades Federativas en que están ubicadas las propiedades, lo que permite obtener mayor satisfacción entre los empleados, resultando en un mejor servicio para los huéspedes.

Ventajas Competitivas relacionadas con las Oportunidades de Crecimiento y Rentabilidad Demostradas

- *Habilidad demostrada para llevar a cabo inversiones exitosas a través de la adquisición de hoteles primordialmente y el desarrollo de propiedades cuando no haya oportunidades de compra.* Desde 1993 el equipo de directivos ha desarrollado 3,700 Cuartos en 20 hoteles en toda la República Mexicana, y fueron quienes establecieron los primeros hoteles de las marcas Hampton Inn by Hilton® (en el año 1993) y Courtyard by Marriott® (en el año 2000) en Latinoamérica, así como en el año 2008 desarrollaron el primer hotel Holiday Inn Express® con su nueva imagen en México. Como se ha mencionado anteriormente, los directivos han demostrado su habilidad para invertir, tanto en el desarrollo de nuevos hoteles como en la adquisición, ampliación y reposicionamiento de hoteles existentes. A

manera de ejemplo, en 2007, CVCI mediante la inversión de \$25.5 millones de Dólares e Indigo Capital, mediante la inversión de \$1.2 millones de Dólares, conjuntamente adquirieron la mayoría del capital social de Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. Esta inversión fue utilizada por la empresa para desarrollar seis nuevos hoteles, los cuales formaron parte de la Cartera de Aportación, esos hoteles son:

- Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial
 - Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto
 - Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez-Las Misiones
 - Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto
 - Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto
 - Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico
- *Oportunidades externas e internas de crecimiento.* El conocimiento y experiencia de los directivos en comercialización, así como las relaciones que han logrado en la industria hotelera en México permiten a Fibra Inn identificar de manera tanto interna como externa, oportunidades de crecimiento y así adquirir hoteles potenciales

Ventajas Competitivas relacionadas a los Intereses Alineados de los Directivos de Fibra Inn con los Tenedores

- *Transferencia de todos los bienes de Hoteles Prisma.* Como se ha mencionado anteriormente, como parte de las Transacciones de Formación, Desarrollos del Valle, S.A. de C.V. y Augusta Inmuebles, S.A. de C.V. aportaron ocho propiedades al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el personal de Hoteles Prisma fue transferido al Administrador, al Asesor o al Gestor Hotelero. Una vez concretadas las Transacciones de Formación, Hoteles Prisma, a través de Desarrollos del Valle, S.A. de C.V. continuó arrendando un hotel (Hampton INN® en Torreón) y el Gestor Hotelero continuó prestando servicios de operación a dicho hotel. Esta fue la única actividad de Hoteles Prisma en relación con la adquisición, desarrollo, administración, arrendamiento o disposición de las propiedades una vez que se concretaron las Transacciones de Formación. Por ello, se considera que Hoteles Prisma no compite con Fibra Inn.

Ventajas Competitivas relacionadas a la Atractiva Estructura de Capital

- *Política de bajo coeficiente de endeudamiento a un máximo de 33% de deuda a activos; el cual es menor al 50% establecido en las disposiciones aplicables.* Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, Administrador, o por el Fiduciario, se deberá señalar el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dichas disposiciones. Asimismo, en caso de que los créditos, préstamos o financiamientos se destinen a la adquisición de

valores inscritos en el RNV, las emisoras deberán ajustarse a lo dispuesto en el numeral 1.12. de las disposiciones mencionadas.

- *Acceso a mercados de capital y deuda por ser una empresa pública.* Fibra Inn tiene posibilidades de crecer aceleradamente con una estructura de capital sana. El tener un carácter de emisora listada con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA otorga flexibilidad para tener acceso a los mercados de deuda y capitales en condiciones favorables y de forma ágil, lo que permite aprovechar oportunidades de adquisición y desarrollo. Asimismo, la FIBRA es un vehículo idóneo para obtener financiamiento y capital de largo plazo para desarrollar proyectos con alto potencial de crecimiento. Existe la intención de financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales y/o internacionales.

Ventajas Competitivas relacionadas a los Objetivos de Inversión y Estrategias de Crecimiento

La estrategia de crecimiento está dirigida a obtener mejores rendimientos de los hoteles, de las oportunidades de adquisición y desarrollo que se llevarán a cabo, lograr crecimiento sustentable a largo plazo y otorgar atractivos rendimientos a los Tenedores a través de pago de Distribuciones de Efectivo. La estrategia para lograr estos objetivos es adquirir y desarrollar de manera selectiva una cartera de alta calidad, bien ubicada en México con servicios de alta calidad a viajeros de negocios a precios competitivos. Como parte de la estrategia, la intención es mantener el enfoque en inversiones ubicadas en mercados urbanos con amplios generadores de demanda y en mercados urbanos con rápido crecimiento. Asimismo, aprovechar al máximo la gran experiencia y conocimiento de los directivos, el Asesor y el Gestor Hotelero para maximizar las economías de escala y producir una estructura de operación más eficiente.

Ventajas Competitivas relacionadas a crear valor a través de la adquisición de hoteles de negocio ubicados en los segmentos de Servicios Selectos, así como de Servicios Completos y Servicios Limitados

- *Mercado altamente fragmentado para la compra de hoteles.* El objetivo es crear una cartera que sea una de las más grandes y valoradas de México a través de combinar hoteles en diversos segmentos de mercados principales y destinos de negocios liderando una participación de mercado que permita a Fibra Inn obtener mejores resultados para los Tenedores CBFIs.
- *Aplicando estrategias individuales para cada adquisición en cuanto a adición de cuartos, reconversión de marca y remodelación de la propiedad.* Se tiene la intención de buscar oportunidades de adquisición de propiedades en donde se pueda incrementar valor al perseguir estrategias de inversión proactivas tales como la renovación, reposición, expansión o utilizar una nueva marca. Derivado de la experiencia de los directivos y personal del Administrador y del Gestor Hotelero, se considera que Fibra Inn es capaz de obtener mejores resultados que la competencia en términos de eficiencia operativa. Adicionalmente, se espera que como resultado de utilizar e incorporar nuevas marcas en ciertos hoteles a los sistemas de comercialización y ventas, Fibra Inn es capaz de tomar

ventaja respecto a los sistemas de las franquicias y así incrementar velozmente las tasas de ocupación de estos hoteles e incrementar sus ingresos.

- *Maximizar economías de escala.* En los hoteles que integran la Cartera se aprovecha la capacidad gerencial probada para integrarlas fortalezas de las marcas hoteleras que se manejan, la experiencia en lograr mejores resultados que la competencia, la operación eficiente de los hoteles; siempre buscando reducir los costos, especialmente de staffing en las propiedades, así como costos fijos corporativos o de soporte central. Para llevar a cabo una expansión acelerada se contratan los servicios externos necesarios que, supervisados por el Asesor, se llevan a cabo los desarrollos y las adquisiciones de manera expedita y rentable.

Ventajas Competitivas relacionadas a adquirir hoteles primordialmente en mercados con alto potencial de crecimiento y desarrollar sólo cuando lo amerite la plaza

- *La adquisición de hoteles da prioridad hacia la generación de flujo inmediato con un producto posicionado en su mercado y con una historia de desempeño probada.* Utilizando el conocimiento del mercado así como el del Asesor y la experiencia de ambos, se invierte selectivamente en nuevos desarrollos de propiedades. Fibra Inn se enfoca en regiones de México que ofrecen oportunidades y potencial de desarrollo de corto y mediano plazo. Por ejemplo, se busca incrementar presencia en las principales ciudades de la región del Bajío, Ciudad de México, área metropolitana de Guadalajara y Puebla y la cuenca del Golfo de México.
- *El desarrollo de hoteles se lleva a cabo en ubicaciones estratégicas con las ventajas de tener un producto nuevo con la calidad de instalaciones óptima y con estándares de producto actualizado a los requerimientos de las marcas internacionales.* Fibra Inn considera que la mayoría de sus hoteles están ubicadas en lugares estratégicos en mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica, así como áreas que probablemente se benefician de la expansión en la industria manufacturera de México. Al perseguir esta estrategia, la intención es buscar mercados estables con infraestructura local y población robusta y crecimiento en negocios e industria. Particularmente, se tiene la intención de continuar estableciendo presencia vía el desarrollo en las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla y León, ya que generalmente han mostrado tendencias favorables de la industria y negocio de viajes.

Ventajas Competitivas relacionadas a Crear Oportunidades de Crecimiento Orgánico

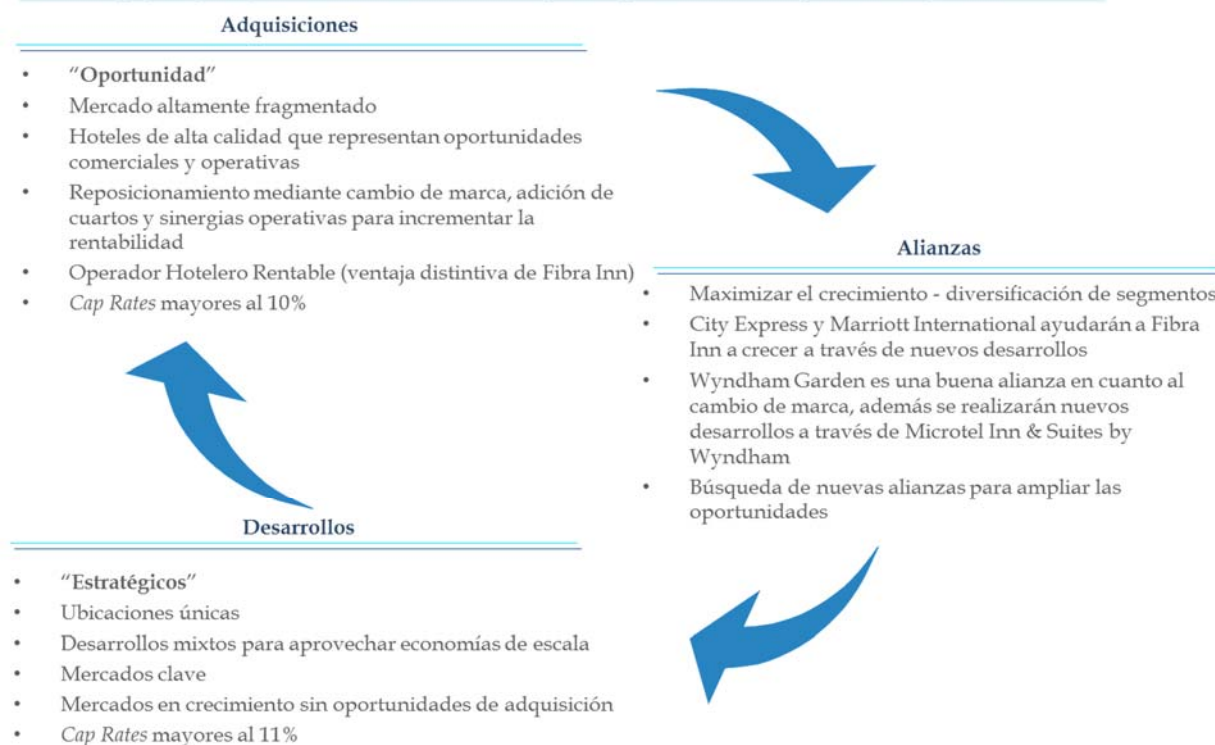
Ingresos por hospedaje es la principal fuente de ingresos en los hoteles de la Cartera de Fibra Inn, representando más del 94% del total de los ingresos al 30 de junio de 2015. Los ingresos por hospedaje por cualquier período está basado en tres variables: cuartos disponibles, tasas de ocupación y tarifa promedio. En hoteles de Servicios Selectos, el desayuno e Internet de alta velocidad ancha son incluidos en los Cuartos y áreas comunes y las llamadas locales también se incluyen en la tarifa. En algunos días de la semana, algunos hoteles también ofrecen recepciones complementarias con cocteles. Otra fuente de ingresos son los Otros Servicios, como la renta de las salas de reuniones, y equipo. Estos cuartos son utilizados para reuniones de trabajo y otros eventos. Servicios de tintorería y telefonía son fuente de ingresos para terceros. Estos servicios se ofrecen para conveniencia del huésped y no son ingresos significativos.

Para detalle del ingreso acumulado generado por los hoteles para los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, favor de referirse a la sección 2.6.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

- *Incrementar las tasas de ocupación.* Se considera que el crecimiento en el sector manufacturero en México podría traducirse en un incremento gradual de las tasas de ocupación en los hoteles que ayuda a los hoteles. Se considera que al efectuar el cambio de marcas en algún hotel que lo amerite respecto a las franquicias internacionales y administrándolos bajo los gestores hoteleros de Fibra Inn, se incrementan las tasas de ocupación.
- *Maximizar la tarifa promedio.* Existe gran potencial para incrementar el precio por alojamiento por Cuarto. Las tarifas por alojamiento para hoteles de viajeros de negocios en México son menores comparados con precios pagados en otros países de Latinoamérica y potencialmente podrían experimentar una presión para ir a la alza. Esta presión junto con la actividad económica en expansión de México podría ocasionar un incremento en las tarifas por habitación en hoteles de Fibra Inn.
- *Reducir los costos de operación.* Se puede aprovechar la experiencia del Gestor Hotelero y del Administrador así como las economías de escala ofrecidas por el número de hoteles que maneja Fibra Inn para bajar los costos operativos, particularmente de aquellos hoteles con bajo rendimiento que adquiera y reposicione y así capturar el incremento en el margen operativo.

A continuación se incluye una gráfica en la que se describe nuestra estrategia de crecimiento:

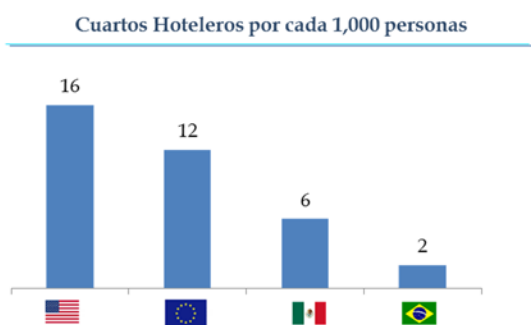
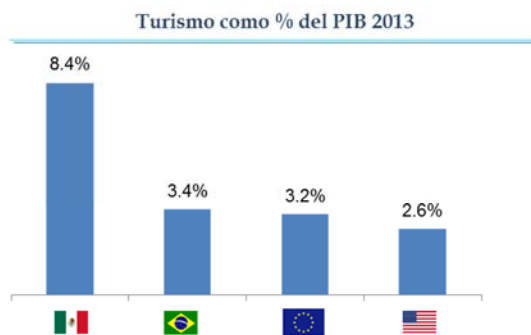
Fibra Inn paga un precio justo buscando maximizar los *Cap Rates* que se traduce en mejores *EBITDA* por cuarto



3.2 Patrimonio del Fideicomiso

3.2.1 Descripción de los activos, bienes o derechos fidecomitados - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.6.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf. Asimismo, se incorporan por referencia (i) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2015; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 21 de abril de 2015 y 23 de julio de 2015, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx.

A continuación se incluyen unas gráficas en las que se describe la oportunidad del mercado hotelero:

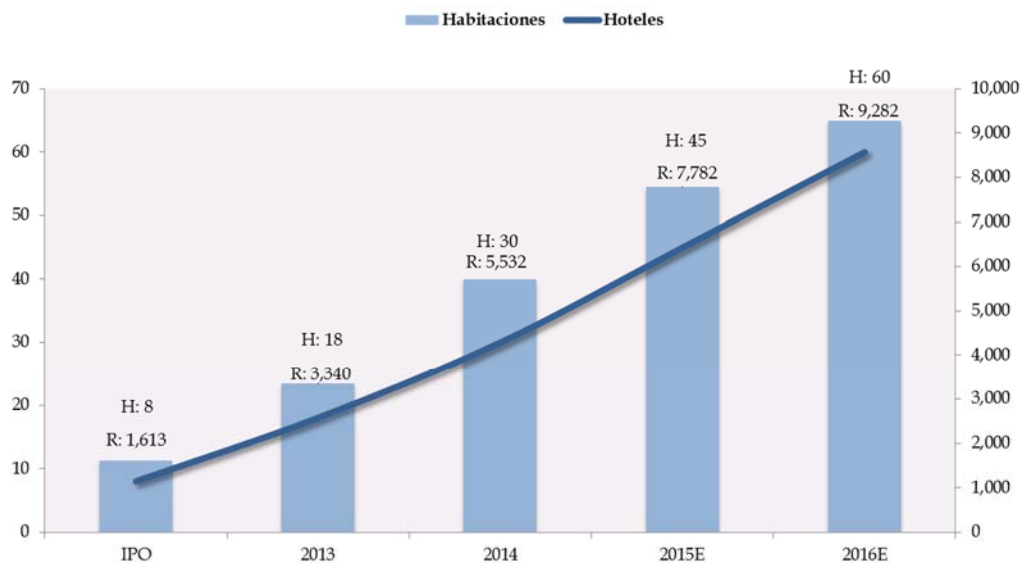


Fuente: INEGI, SECTUR
NOTA: Considera todo tipo de hoteles

Oferta Hotelera de Negocios Fragmentada

Tipo de Hotel	Hoteles	%	Cuartos	%
Afiliado con marcas Internacionales	357	29%	36,071	38%
Afiliado con marcas locales	222	18%	34,032	17%
Hoteles Independientes	652	53%	90,083	45%
Total	1,231	100%	200,186	100%

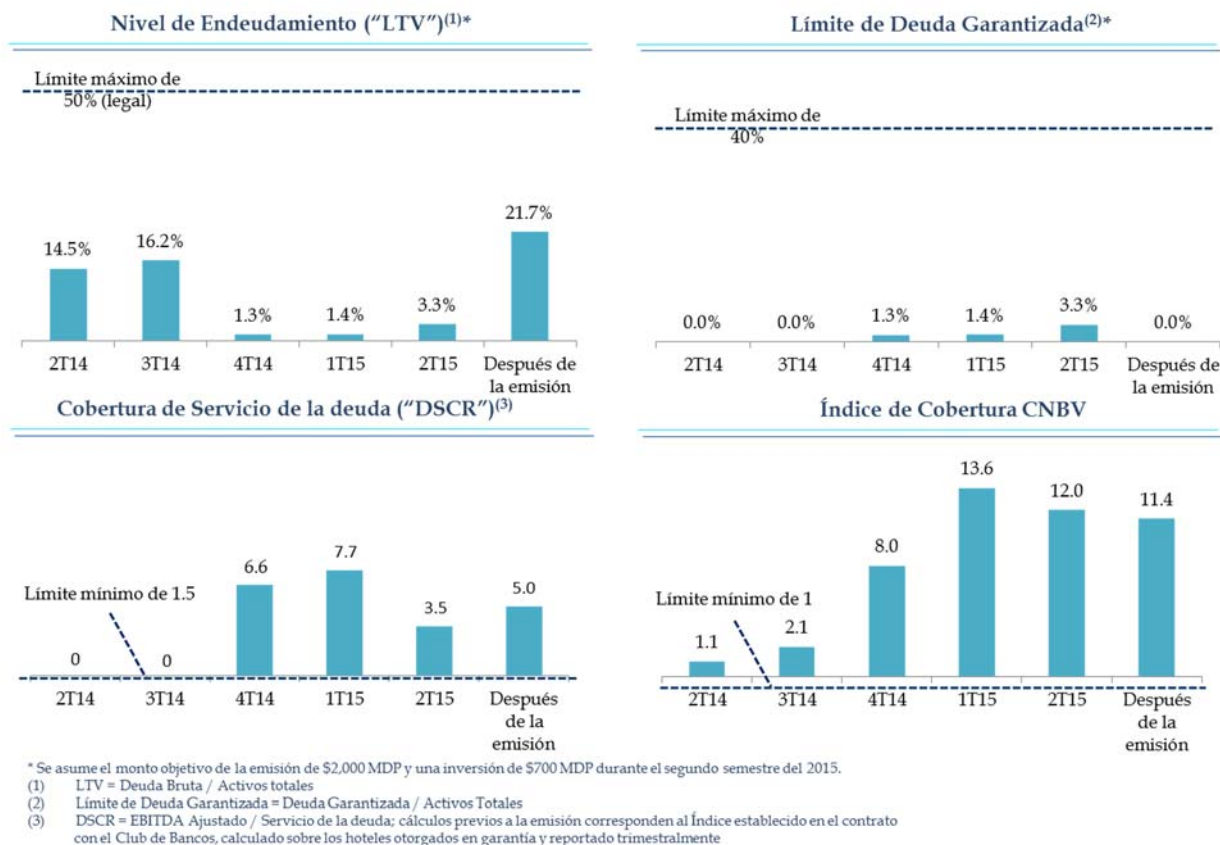
Tenemos la intención de invertir aproximadamente 2,400 millones de pesos anuales en 2015 y 2016, para alncacer alrededor de 9,300 cuertos y 60 hoteles. Los recursos de la primera Emisión permitirán que avancemos en este objetivo, manteniendo siempre la disciplina en la rentabilidad de los activos incorporados a nuestra cartera.



El número de cuartos y Hoteles puede variar en función de las características de las propiedades adquiridas y/o desarrolladas.

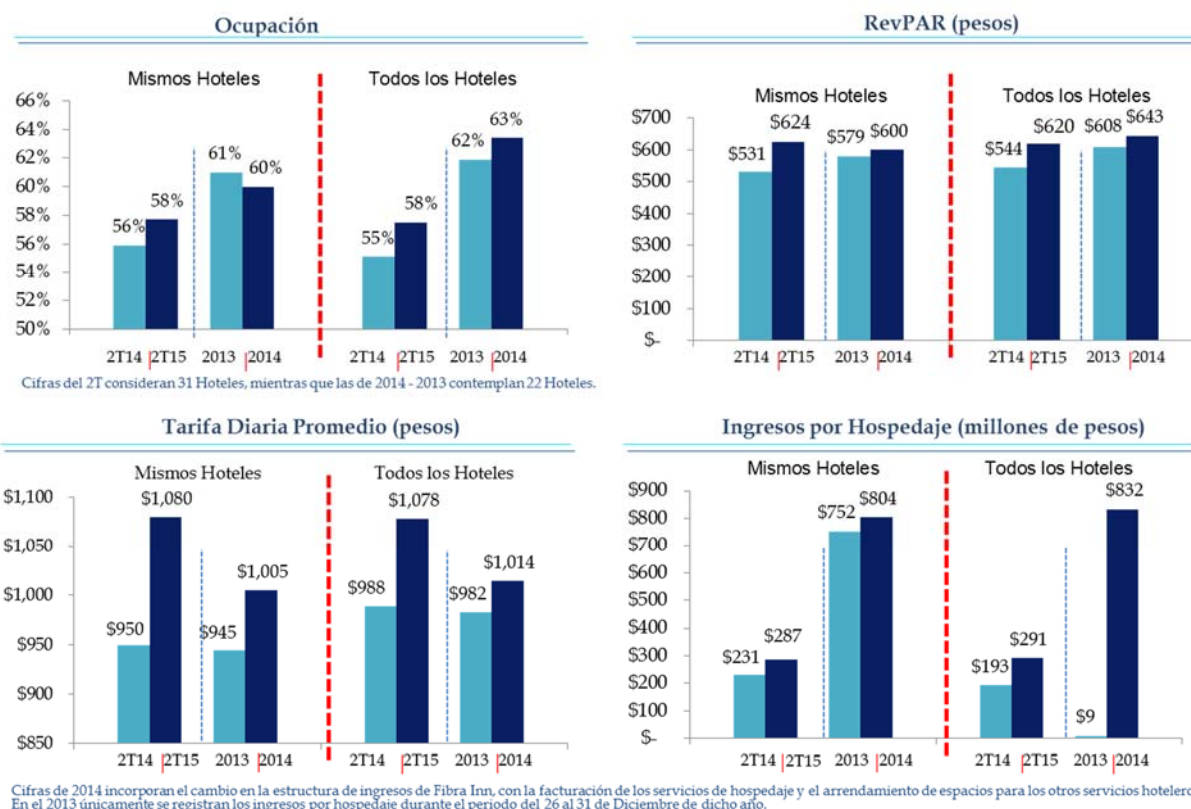
3.2.1.1 Créditos Relevantes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 3.1 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

A continuación se incluyen unas gráficas que describen nuestro perfil crediticio:



3.2.2 Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.6.2 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

A continuación se incluyen unas gráficas que describen el desempeño operativo de nuestros hoteles:



3.2.3 Contratos y Acuerdos - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.2.3.1 Asamblea de Tenedores CBF

Asamblea de Tenedores CBFs

La Asamblea de Tenedores CBFs representa al conjunto de los Tenedores CBFs. A las Asambleas de Tenedores CBFs les será aplicable lo dispuesto en el Título correspondiente, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- Las Asambleas de los Tenedores de los CBFs representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores CBFs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- La Asamblea de Tenedores de los CBFs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CBF y en el lugar que este señale al efecto.

- c) El Emisor o los Tenedores CBFs que acrediten un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los CBFs en circulación, podrán pedir al Representante Común CBF que convoque a la asamblea de Tenedores CBFs especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CBF deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CBF no cumple con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores CBFs solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores CBFs se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común CBFs deberá notificar por escrito al Emisor de la publicación de la convocatoria el mismo día de su publicación.
- e) Para que una asamblea de Tenedores CBFs reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada CBF que acredite.
- Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de CBFs en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores CBFs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada CBF que acredite.
- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores CBFs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs presentes, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores CBFs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor CBF tendrá un voto por cada CBF que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CBF o nombrar a cualquier otro representante común;

- ii. cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el Título u otorgar prórrogas o esperas al Emisor;
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los CBFs u otorgar prórrogas o esperas al Emisor de los pagos de principal e intereses conforme al Título; y
 - iv. Cuando deba resolverse si un Evento de Incumplimiento ha cesado.
- g) Si la asamblea de Tenedores CBFs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores CBFs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los CBFs en circulación y sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de tenedores que acrediten CBFs en circulación.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFs de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores CBFs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores CBFs deba celebrarse. Los Tenedores CBFs podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con simple carta poder.
- i) [En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea de Tenedores CBFs, los Tenedores CBFs que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado.]
- j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores CBFs o del Representante Común CBF, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CBF les expida copias certificadas de dichos documentos.
- k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores CBFs, se tomará como base el número de CBFs en circulación. La asamblea de Tenedores CBFs será presidida por el Representante Común CBF y en ella los Tenedores CBFs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los CBFs que acrediten, computándose un voto por cada CBF en circulación.

No obstante lo estipulado en este inciso, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores CBFs que acrediten la totalidad de los CBFs con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

3.2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tenemos conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a las Emisiones de CBFs que se realicen al amparo del Programa a que se refiere el presente Prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

3.3 Estimaciones Futuras

Esta sección no aplica al presente Programa.

3.4 Fideicomitentes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.12 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.5 Deudores Relevantes - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.13 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.6 Administradores u Operadores - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.7 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

3.7 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los Tenedores de los valores

A excepción del obligado solidario de la deuda a que se refiere la sección “3.2.1.1 *Créditos Relevantes*” de este Prospecto, es decir, el fiduciario del Fideicomiso F/1765, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs ni los CBFs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. En caso de existir otros terceros obligados, los mismos serían descritos en el Suplemento Informativo y Título correspondientes.

4. Información Financiera Incorporada por Referencia - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia: (i) al Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014; (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2015; y (iii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 10 de junio de 2015, 21 de abril de 2015 y 23 de julio de 2015, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx.

Se incorpora por referencia al presente Prospecto (i) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014; (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2015; y (iii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al segundo trimestre de 2015, los cuales fueron presentados a la BMV y a la CNBV los días 10 de junio de 2015, 21 de abril de 2015 y 23 de julio de 2015, respectivamente, y que se encuentran a disposición del público inversionista a través de las siguientes páginas de internet:

www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.fibrainn.mx.

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Prospecto, por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

5. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A continuación se enlistan los acontecimientos que han ocurrido después del 31 de diciembre de 2014.

17 de agosto de 2015 – Fibra Inn anunció que ejerció su opción de compra para adquirir los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo, en el Estado de Jalisco.

Respecto del hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo, el precio de compra será de Ps. 133.6 millones más Ps. 4.7 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se tiene contemplado un presupuesto de Ps. 8.9 millones para mejoras a la propiedad (PIP ó *Property Improvement Plan*). Los órganos correspondientes de gobierno corporativo de Fibra Inn aprobaron la compra de esta propiedad con un cap rate proyectado del 9.54% a finales del 2015. El hotel opera 117 habitaciones en el segmento de estancia prolongada y Fibra Inn se encargará de la operación hotelera. El hotel registró una ocupación de 73.5%, una tarifa de Ps. 1,097.4 y un RevPar de Ps. 806.6 durante el periodo acumulado de enero a mayo de 2015.

Respecto del hotel Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol Expo, el precio de compra será de Ps. 141.4 millones más Ps. 4.9 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se tiene contemplada una conversión de marca, la cual se definirá para el 2016, así como la habilitación de 15 habitaciones adicionales; para ambos conceptos se tiene estimado un presupuesto de Ps. 38.0 millones. Los órganos correspondientes de gobierno corporativo de Fibra Inn aprobaron a compra de esta propiedad con un cap rate proyectado del 10.23% al 2017. El hotel contará con un total de 181 habitaciones; de las cuales 166 están actualmente en operación. Esta propiedad pertenece al segmento de servicio selecto y su operación hotelera estará a cargo de Fibra Inn. El hotel registró una ocupación de 44.3%, una tarifa de Ps. 774.6 y un RevPar de Ps. 343.1 durante el periodo acumulado de enero a mayo de 2015.

El pago de ambas propiedades, que asciende a Ps. 284.6 millones más el IVA correspondiente, se realizará con los recursos disponibles de la línea de crédito bancario.

1º de junio de 2015 – Fibra Inn anunció que formalizó la adquisición de los hoteles Hampton Inn by Hilton Hermosillo, en Sonora y hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, en Tamaulipas.

El precio de compra del hotel Hampton Inn by Hilton Hermosillo fue de Ps. 175.0 millones más Ps. 12.7 millones del pago de impuestos y gastos de adquisición. Se destinarán Ps. 27.3 millones para la ampliación de 56 habitaciones. La inversión total es de Ps. 215.0 millones. El cap rate proyectado es del 10.2%. El pago se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la suscripción de CBFIs que se llevó a cabo en noviembre de 2014.

El precio de compra del hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente fue de Ps. 103.6 millones por esta propiedad, más Ps. 11.0 millones por la compra de un terreno adjunto y Ps. 26.2 millones por impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se destinarán Ps. 81.9 millones para una ampliación de 100 cuartos. La inversión total es de Ps. 222.7 millones. El cap rate proyectado es de 10.55%. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la suscripción de CBFIs que se llevó a cabo en noviembre de 2014.

26 de marzo de 2015 - Se informó sobre el estatus de los desarrollos de hoteles. En este sentido, la información relevante es la relacionada al hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche. Fibra Inn ha decidido suspender temporalmente este proyecto debido a que la plaza se ve afectada por los recortes presupuestales del gobierno derivado de la situación de la industria petrolera. Las condiciones de mercado cambiaron en la plaza en el periodo en el que se estuvieron tramitando los permisos y se daba la planeación del proyecto ejecutivo. Fibra Inn podría retomar el proyecto si estas condiciones cambian; pero por el momento, se ha decidido no vender el terreno y evaluar la evolución de la economía de esta plaza en un plazo razonable. El 3 de abril de 2014 se anunció la inversión de Ps. 179.2 millones en este desarrollo; esto es, Ps. 20.9 millones en el terreno y Ps. 158.3 millones para la construcción. Se tenía pensado que esta propiedad operara 180 habitaciones en el segmento de servicios limitados. Al 26 de marzo de 2015, esta propiedad representó una inversión de Ps. 22 millones en la compra del terreno y el pago de la franquicia.

3 de febrero de 2015 - Se publicó un Aviso con Fines Informativos sobre la Actualización de la Inscripción en el RNV de los CBFIs de Fibra Inn con motivo de la cancelación de 79,648,894 CBFIs que no fueron suscritos el mes de noviembre de 2014. Lo anterior de acuerdo a las resoluciones adoptadas en Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs del 17 de octubre de 2014.

26 de febrero de 2015 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2014 terminado el 31 de diciembre de 2014. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

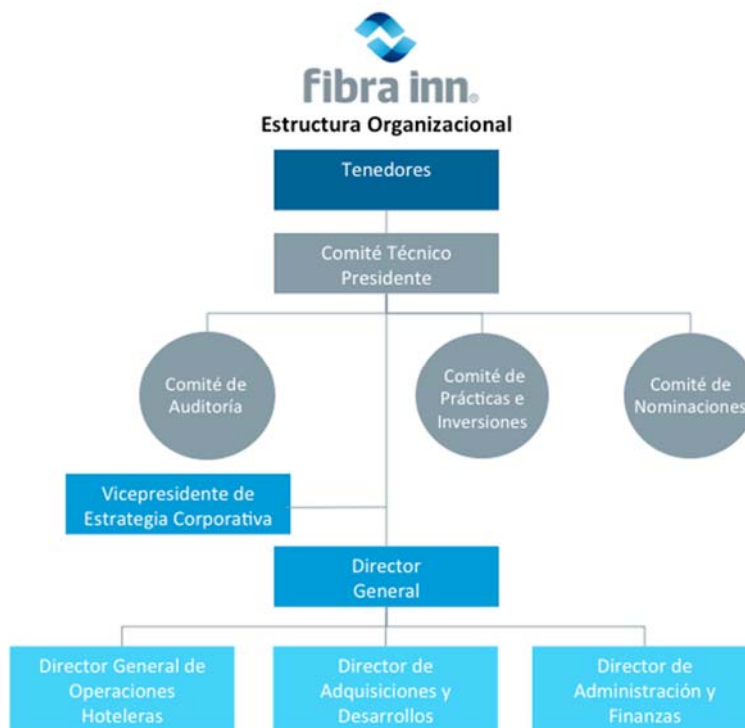
26 de febrero de 2015 - Se informó sobre la Distribución en Efectivo, proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2014 mediante un pago en efectivo el 6 marzo de 2014. Para consultar en detalle esta información, favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx.

3 de febrero de 2015 - Se informó sobre los cambios en la Estructura Organizacional para reforzar el equipo de alta dirección y hacer frente al crecimiento futuro de la Fibra. Estos cambios surtirían efecto a partir del 16 de febrero de 2015 y permitirán a Fibra Inn cumplir su visión de negocio para convertirse en la Fibra hotelera líder en el mercado, que opera con marcas internacionales.

Se recalcó lo siguiente:

- (i) Estos cambios permitirán a los Sres. Víctor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo concentrarse en la implementación de la estrategia de largo plazo de la Fibra con el objetivo de impulsar el crecimiento, consolidar su posicionamiento y vigilar una óptima rentabilidad;

- (ii) Asimismo, se reforzará la organización de frente a la nueva dimensión y expansión esperada de la Fibra; y
- (iii) Finalmente, la contratación de directivos claves no tiene costo adicional para la Fibra, debido a que son gastos propios del Asesor y/o las empresas filiales de éste.



Nuevos Cargos:

Victor Zorrilla Vargas, Presidente del Comité Técnico - Como hasta ahora se ha desempeñado, el Sr. Zorrilla llevará el liderazgo del Comité Técnico. Se concentrará en generar el crecimiento que contribuya al valor de la Fibra y en vigilar el gobierno corporativo.

Joel Zorrilla Vargas, Vicepresidente de Estrategia Corporativa - Estará a cargo de aspectos estratégicos de la Fibra en cuanto a la relación con las cadenas internacionales, los propietarios de hoteles para canalizar oportunidades de adquisiciones y la relación con inversionistas clave. Vigilará aspectos de mejora continua para asegurar la máxima contribución del capital humano y llevará el liderazgo de los proyectos de sustentabilidad y de responsabilidad social.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General - Ejecutará la visión y estrategia de crecimiento a largo plazo de Fibra Inn, principalmente enfocado en 3 (tres) áreas: (i) la vigilancia para la operación rentable por medio de la maximización de los ingresos, la implementación de procesos, el servicio al cliente y el asegurar que se cuente con el talento necesario bien capacitado, evaluado y remunerado en todos los niveles de la organización; (ii) la identificación de oportunidades para adquisición y desarrollo de propiedades; y, (iii) la generación de valor para el accionista.

Los siguientes ejecutivos reportarán al Director General:

- Rafael de la Mora Ceja, Director General de Operaciones Hoteleras.

- Fernando Rocha Huerta, Director de Adquisiciones y Desarrollo.
- Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas

6. **Administración** - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de las secciones 2.2.1 a 2.2.5 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

Audidores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 12 de marzo del 2013 al 31 de diciembre de 2013 los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por el Comité Técnico previa recomendación del Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entraría en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés - La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección 2.5 del Reporte Anual 2014 del Emisor presentado ante la BMV y la CNBV el 10 de junio de 2015, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección http://www.bmv.com.mx/docs-pub/infoanua/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf y del Emisor en la dirección http://fibrainn.mx/documents/infoanua_603326_1616_2014_1.pdf.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

7. Régimen Fiscal e Impuestos

A continuación se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBFs, en términos de lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) como parte de la colocación de los CBFs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran intereses cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBFs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBFs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBFs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de ISR, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFs. Sin embargo la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la

totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBFs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBFs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFs.

I. Residentes en México

Pago de intereses y enajenación de CBFs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2015 es del 0.60% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2015. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros. La retención efectuada tendrá el carácter de pago provisional.

En términos del artículo 213 del Reglamento de la LISR cuando el monto de la retención que se deba efectuar sea mayor que el monto de los intereses pagados, el monto de la retención que se efectúe no excederá el monto de los intereses pagados.

El retenedor de dicho impuesto lo enterará ante las autoridades fiscales y expedirá un comprobante fiscal en el que conste el monto del pago de los intereses, así como el impuesto retenido.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro

y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBFs, para efectos de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBFs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.60% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2015, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

II. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBFs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Pago de intereses y enajenación de CBFs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBFs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBFs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo..

8. PERSONAS RESPONSABLES

El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Por: Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Por: Miguel Aliaga Gargollo
Director de Finanzas

Por: Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Inn, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

Por: Luis Armando Álvarez Ruiz
Representante Legal

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Inn, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFs que sean materia de oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte

Por: Pablo de la Peza Gándara
Cargo: Apoderado

Por: Roberto García Quezada
Apoderado

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y Colocación de CBFs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Auditor Externo

[ESTA HOJA SERÁ SUSTITUIDA POR EL AUDITOR EXTERNO UNA VEZ CONCLUIDOS SUS PROCEDIMIENTOS].

El Representante Común CBF

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Nombre: [*]
Cargo: Apoderado

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a mí leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

9. ANEXOS

A. Estados Financieros

- a. La información financiera al 31 de diciembre de 2014, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibrainn.mx.
- b. La información financiera relativa al primer trimestre del 2015 se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibrainn.mx.
- c. La información financiera relativa al segundo trimestre del 2015 se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx, de la BMV www.bmv.com.mx y del Emisor www.fibrainn.mx.

B. Opinión Legal.

C. Contrato de Fideicomiso (incluyendo su primer y segundo convenio modificatorio).

LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.