

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

FIDEICOMITENTE

Dirección: Ricardo Margáin Zozaya 605, Piso 1, Fraccionamiento. Santa Engracia, San Pedro Garza García, Nuevo León, 66267,



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

Dirección: Torre Virreyes, Pedregal 24 – Piso 20, Col. Molino del Rey C.P. 11040 Del. Miguel Hidalgo. Ciudad de México

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

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FINN13

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

Emisión y Serie: Emisión Única y serie única.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Circulación: 440,019,542 CBFIs.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería al 31 de diciembre de 2016: 50,000,000 CBFIs.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería a la fecha del presente reporte: 64,000,000 CBFIs.

Registro en Mercado de Valores: Los CBFIs se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y sus American Depositary Receipts ("ADRs") cotizan en el mercado over-the-counter ("OTC") en Estados Unidos en Nivel 1.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso imevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A.,

Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria e identificado bajo el número F/1616, constituido en fecha 23 de octubre de 2012 mediante Escritura Pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 del Distrito Federal.

Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomisarios en Pegundo Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos: Al 31 de diciembre de 2016, la cartera de inmuebles está

compuesta por 43 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (11 de servicios limitados, 19 de servicios selectos, 12 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicación geográfica (15 estados) y que representan 6,713 cuartos que al 31 de diciembre de 2016 tuvieron una tasa de ocupación total del 60.0%. Adicionalmente se tenía la construcción de 234 cuartos que serán ampliados en varias de las actuales

propiedades y 166 serán remodelados al 31 de diciembre de 2016.

Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs (i) no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores

y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Distribuciones: Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una Fibra distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato

Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: La política de decreto de distribuciones de rendimientos adoptada por el Comité Técnico es en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.

Rendimiento, procedimiento de cálculo y fuente de las distribuciones: A efectos de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces, es intención de Fibra Inn realizar la distribución del 95% del resultado fiscal neto del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en los que están basadas. Los CBFIs de Fibra Inn no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley del Impuesto sobre la Renta.

Nivel de endeudamiento: 29.2%

Índice de cobertura de servicio de la deuda: 2.9 veces

Obligación de Pago: No existe obligación de pago de principal ni de intereses. Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de rendimientos y amortizaciones, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 55, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.

Representante común de los tenedores de los títulos: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y Bank of New York Mellon ("BoNY Mellon") para sus ADRs.

Regimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; y por los artículos 187 y 188 de la nueva LISR; así como la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento. tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009. 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021 y 2679-1.81-2015-024 en el Registro Nacional de Valores, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 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.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO NI DE INTERESES, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ASESOR, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ASESOR, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SÚS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EN CASO QUE SE PERCIBAN INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DE LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE O ARRENDAMIENTO DE OTROS ESPACIOS, COMO LOS INGRESOS DE OPERACIÓN HOTELERA U OTROS INGRESOS POR SERVICIOS, SE PERDERÁ LA 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 NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE PODRÍA REQUERIR CAMBIAR LA MANERA EN QUE SE REALIZAN LAS OPERACIONES, LO QUE PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LA CONDICIÓN FINANCIERA, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y EL FLUJO DE CAJA, EL PRECIO DE LOS CBFIS Y LA CAPACIDAD PARA HACER DISTRIBUCIONES.

Este Reporte Anual se encontrará a disposición del público en general a través y 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.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso:

México, D.F., a 30 de abril de 2017.

Índice

1)INFORMACIÓN GENERAL	2
a) Glosario de términos y definiciones	
b) Resumen ejecutivo	_14
c) Factores de Riesgo	_30
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso	_69
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro	_69
f) Destino de los Fondos, en caso de que existan disferencias significativas respecto del	
señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes	_ 69
g) Documentos de carácter público	_70
2) EL FIDEICOMISO	_ 71
a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso	_ 71
b) Descripción del Negocio	_ 72
i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir	_74
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	_76
iii) Principales clientes	_77
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal	_78
v) Recursos humanos	_83
vi) Información de mercado	_84
vii) Estructura de administración	_94
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	_98
ix) Derechos	_98
x) Distribuciones	103
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso	104
i) Inmuebles propiedad del fideicomiso	104
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	112
iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de á	irea
rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmueble	S
en desarrollo, etc	113
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices o	
la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por su siglas en inglés), Fui	
1 0 0 /	141
v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso desinversiones	142
	144
,	145
,	198
	230
•	231
S/ 1 1 = 1	233
,	234
	237

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores	_237
ii)Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores	_238
iii) Formador de mercado	_241
iv) Programa American Depositary Receipt (ADR)	_242
3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	_244
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos	_244
b)Descripción del negocio	_244
i) Actividad Principal	244
ii) Recursos Humanos	_245
iii) Estructura Corporativa	_246
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	_246
c) Administradores y socios	_246
4) INFORMACIÓN FINANCIERA	247
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	247
b) Informe de créditos relevantes	_250
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	_252
i) Resultados de operación	252
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	258
iii) Control Interno	_265
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	_271
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	285
a) Información financiera seleccionada	285
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación	287
i) Resultados de la operación	287
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	_ _291
6) PERSONAS RESPONSABLES	_292
7) ANEXOS	296
a) Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 del Fideicomiso	
Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple,	
División Fiduciaria) y Subsidiaria	_308
b) Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 del Fideicomiso	
Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple,	
División Fiduciaria) y Subsidiaria	_376

a) Glosario de términos y definiciones

Los términos y definiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs, en el presente Reporte Anual y tienen los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos

Definiciones

Acuerdo Vinculante

El acuerdo vinculante es un contrato que se firma con el vendedor de un hotel para la compra de su propiedad. Al firmar este acuerdo se vuelve vinculante para las dos partes siempre y cuando cumpla con los criterios de elegibilidad que tiene la Fibra para la adquisición de propiedades con recomendación previa del Comité de Prácticas y aprobación del Comité Técnico, según aplique, de acuerdo al monto de la inversión. Con la firma de este acuerdo vinculante empieza un proceso de *due diligence*, si este es satisfactorio concluye con la escrituración y pago de la propiedad.

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 detenta y controla 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

Significa la Asamblea de Tenedores 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 Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. quien brinda

asesoría para preparar la información de acuerdo a las Normas

Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Significa Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia, S.C. quien lleva a Asesor Fiscal

cabo la asesoría en las obligaciones fiscales.

Auditor Externo Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., quien es un despacho

> de contadores públicos internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Tenedores

Relevantes y del Fiduciario.

Bienes Inmuebles Significa todos los Inmuebles propiedad del Fiduciario,

incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra o urbanización, 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.

CAPEX Por sus siglas en inglés *Capital Expenditures* y se refiere a los

gastos de capital.

Se refiere al término en inglés "capitalization rate", la cual se Cap Rate

refiere a la tasa de capitalización definida en porcentaje utilizada para determinar el retorno de las propiedades basados

en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.

Certificados Bursátiles

Fiduciarios

Inmobiliarios o CBFIs

Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

relacionados a la emisión de capital FINN13.

Certificados Bursátiles

Fiduciarios o CBFs

Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados a la emisión de deuda FINN15

Circular Única de

Administración

Emisoras

Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de

Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de

tiempo en tiempo.

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. **CNBV**

Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs Colocación

emitidos conforme a la Emisión.

Comisión por Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Décima, sección 10.5 del Fideicomiso.

Comisión por Asesoría Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso.

Comité de Auditoría Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Novena, sección 9.2. del Fideicomiso.

Comité Financiero Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Novena, sección 9.5 del Fideicomiso.

Comité de Inversiones Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Novena, sección 9.7 del Fideicomiso.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

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. del Fideicomiso

Comité Técnico Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la

Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

Comité de Vigilancia de Créditos Tiene el significado que se establece en la Cláusula Novena, sección 9.6 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.

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 los Bienes Inmuebles.

Contrato de Asesoría Significa el contrato

Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de

Asesoría.

Contrato de Gestión Hotelera Significa el contrato celebrado por: el fiduciario y el Gestor Hotelero a efecto 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.

Contrato de Gestión de Espacios

Significa el contrato celebrado de Operadora México con el Gestor Hotelero para que este último proporcione los servicios gerenciales y que se lleve a cabo la operación de los espacios de áreas comunes dentro de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios que no sean de hospedaje y alojamiento temporal de personas.

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.

Cuartos

Significa las habitaciones con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.

Derechos de Arrendamiento

Significa los derechos del Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de Bienes Inmuebles.

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 día natural.

Día Hábil

Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribución

Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores 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 junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.

Documentos de Emisión

Significa el Fideicomiso, los Títulos, los Prospectos, los Contratos de Colocación y demás documentación accesoría y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea

modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenten las Emisiones de deuda o capital y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquellos que se requieran para efectos de una oferta en el extranjero.

Emisión

Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.

EMISNET

Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Eventos Relevantes

Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.

Fecha de Distribución de Efectivo Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.

Fecha de Emisión

Significa cada fecha en la que se lleve a cabo emisiones de capital o deuda por el Fideicomiso.

FIBRAs

Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan.

Fibra Inn

Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1616, celebrado con Deustche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, en fecha 23 de octubre de 2012, y modificado en su primer convenio modificatorio en fecha 4 de marzo de 2013, en su segundo convenio modificatorio en fecha 30 de octubre de 2014 y en su tercer covenio modificatorio en fecha 5 de diciembre de 2016.

Fideicomisarios en Primer Lugar Significa los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomiso o la Fibra

Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número F/1616, celebrado con Deustche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, en fecha 23 de octubre de 2012, y modificado en su primer convenio modificatorio en fecha 4 de marzo de 2013, en su segundo convenio modificatorio en fecha 30 de octubre

de 2014 y en su tercer covenio modificatorio en fecha 5 de diciembre de 2016.

Fideicomiso F/1765

Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1765, de fecha 5 de Diciembre de 2013, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones. El cual es el fideicomiso donde son ingresados y facturados los ingresos por otros servicios distintos de hospedaje.

Fideicomiso de Fundadores

Antes 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 Fundadores 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 CIBANCO, Institución de Banca Múltiple, número CIB/2111. Los fideicomitentes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616, y Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI 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.

Fiduciario o Emisor

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.

Gestor Hotelero

Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y cualquier otro que sea designado conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico.

Habitaciones Disponibles

Significa el número de cuartos con los que cuenta cada Bien Inmueble multiplicado por el número de días del período en cuestión.

Habitaciones Ocupadas

Significa el número de cuartos ocupados del Bien Inmueble durante un periodo determinado.

Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. y sus

subsidiarias.

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 en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del

Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que formaran 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.

Inversiones Permitidas Significa las inversiones que se realicen con cargo al

Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación

Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.

Inversionistas Significa aquellas Personas que efectuaron la inversión en Patrimoniales CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado

CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado secundario y han aportado dichos valores al patrimonio del

Fideicomiso de Fundadores.

ISR Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto Sobre

la Renta.

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 Décima 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.

LTV Significa la razón calculada y dada a conocer por el Asesor, definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (*Loan To*

Value).

México Significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente

Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 (veintiséis) de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Tenedores Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Tenedores Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Tenedores Relevantes: (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Tenedores Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo

empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

Nuda Propiedad

Le da a su titular el derecho a disponer de la cosa, pero no le confiere ni el uso ni el goce. Como propietario, tiene el dominio sobre la cosa, pero no ostenta la posesión por haber sido cedida a través de un derecho real denominado usufructo.

Ocupación

Significa el cociente resultado de dividir las Habitaciones Ocupadas entre las Habitaciones Disponibles para un determinado periodo.

Oficio SAT

Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional "3" del de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos el cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo de la fracción VII del artículo 9° de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs.

Operadora México

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.

Periodo Mínimo de Inversión Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR 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

Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Precio de Colocación

Significa \$18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por CBFI relacionado a la colocación pública inicial que se llevó a cabo el 12 de marzo de 2013.

Precio de Suscripción

Significa \$15.85 (quince pesos 85/100 M.N.) por CBFI relacionado a la emisión de capital que se llevó a cabo en noviembre de 2014.

Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012 Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, que permiten a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y limitaciones que la propia regla establece, entre ellos percibir solamente ingresos provenientes de hospedaje y no por servicios adicionales vinculados con el alojamiento.

Regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015 Regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016, los inmuebles que se destienen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Reglamento Interior de la BMV

Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

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 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016.

Representante Común

Significa CI Banco, S.A., quién es el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.

Resultado Fiscal

Significa el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar, en términos de la LISR.

RNV

Significa el Registro Nacional de Valores.

Revpar

Significa el correspondiente acrónimo en inglés *revenue per available room ó ingreso por habitación disponible*, definido como los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Disponibles durante un periodo determinado.

Servicio de Cobertura de la Deuda

Significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.

Servicios Completos

Significa aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.

Servicios de Administración

Significa los servicios de administración llevados a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración.

Servicios de Asesoría

Significa las actividades 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 a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso.

Servicios de Estancia Prolongada

Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de servicios selectos, pero con una estancia promedio de de 5 días o más, ofrciendo las comodidades típicas de un departamento.

Servicios Limitados

Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles en categoría de servicios selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento es conocido como "budget".

Servicios Selectos

Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

SIFINN

Significa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V., empresa outsourcing de nómina.

Suscripción de CBFIs

Se refiere a la Suscripción de CBFIs exclusiva para tendores de Fibra Inn que ejercieron su derecho al detentar posición al 4 de noviembre de 2014.

Tarifa Promedio Diaria Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación

por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo

determinado (TPD).

Tenedores Significa los poseedores de uno o más de los CBFIs.

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.

Tenedor Relevante Significa todas y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros

Tenedores, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Fundadores, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en

cualquier tiempo.

TLC Significa el Tratado de Libre Comercio con América del Norte

firmado y ratificado por México, Estados Unidos y Canadá.

Usufructo Es el derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena. El

usufructuario posee la cosa pero no es de él (tiene la posesión pero no la propiedad), puede utilizarla y disfrutarla (obtener sus frutos tanto en especie como monetarios), pero no es su dueño. Por ello no podrá enajenarla ni disminuirla sin el

consentimiento del propietario.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Reporte Anual y la información financiera auditada que también aparece en su respectiva sección de este documento y la información que se incluye en la sección "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual al "Fideicomiso F/1616", "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".

Objetivos de la Administración

Nuestro objetivo primordial de negocio es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones de nuestro portafolio, de las adquisiciones y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los tenedores de los certificados bursátiles CBFIs, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

Modelo de Negocio

- Especialización en Hoteles de Negocio
- Operación con Marcas Líderes mundiales
- Preferencia en la Adquisición de hoteles antes que el Desarrollo
- Crecimiento del Portafolio que agregue valor

Estrategias de Negocio

- 1. Modelo de Negocio enfocado a invertir en hoteles de negocios, con alto valor agregado.
- 2. Creación de un portafolio de negocios equilibrado.
- 3. Capitalizar la experiencia del Gestor Hotelero a través de su equipo directivo.
- 4. Crear valor a través de adquisiciones selectivas, renovaciones, reposicionamiento, expansión y conversión de hoteles.
- 5. Incrementar la rentabilidad de nuestro portafolio inicial; aumentando la ocupación y la tarifa promedio diaria y reducir costos operativos.
- 6. Adquirir propiedades que tengan el potencial de añadir valor.
- 7. Buscar atractivas oportunidades de desarrollo en mercados de alto potencial de crecimiento.
- 8. Establecer presencia en ciudades con alto nivel de consumo y alta actividad económica.

Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016

El portafolio de hoteles de Fibra Inn comprende 43 propiedades en operación. En total se tenían 7,113 cuartos; de los cuales 234 cuartos serán ampliados en varias de las actuales propiedades y 166 serán remodelados.

Adicionalmente, se tiene un terreno donde se desarrollaría un hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche, proyecto que está suspendido.

A continuación se muestra el listado de propiedades al 31 de diciembre de 2016 y sus respectivos indicadores operativos de venta total correspondiente a los periodos indicados.

Indica	dores Operativ	os de Venta Total			Año terminado el 31 de diciembre de 2015			Año terminado el 31 de diciembre de 2016		
	Marca	<u>Ubicación</u>	Segmento	Cuartos	<u>Ocupación</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Revpar</u>	<u>Ocupación</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Revpar</u>
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	Selecto	223	76%	1,008	762	68%	1,066	730
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Selecto	227	61%	1,160	707	56%	1,192	668
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Selecto	145	46%	927	428	49%	918	450
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Selecto	178	56%	1,092	612	57%	1,134	648
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	180	67%	1,197	807	63%	1,251	793
6	Holiday Inn Express & Suites Holiday Inn	Ciudad Juárez	Selecto	182	77%	1,036	792	79%	1,208	950
7	Express & Suites	Toluca	Selecto	268	48%	1,010	481	59%	1,122	664
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	74%	1,249	924	72%	1,422	1,022
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	90	58%	1,234	716	64%	1,325	850
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Selecto	199	55%	1,175	652	67%	1,253	837
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	29%	915	267	58%	972	562
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Selecto	196	59%	1,059	627	59%	1,135	671
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	150	79%	1,072	841	83%	1,130	937
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	198	73%	1,217	888	81%	1,352	1,096
15	Camino Real	Guanajuato	Completo	155	46%	1,470	674	51%	1,533	779
16	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	62%	825	510	70%	825	573
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	Completo	296	56%	1,489	828	59%	1,655	981
18	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	214	64%	1,084	698	69%	1,163	800
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	Limitado	180	7%	993	68	24%	971	228
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180	15%	1,658	256	49%	1,656	816
21	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150	38%	839	321	33%	820	271
22	Wyndham Garden	León	Limitado	126	67%	934	628	72%	1,011	728
23	Holiday In	Tampico Altamira	Completo	203	38%	1,020	385	46%	1,049	477
24	Aloft	Guadalajara	Selecto	142	58%	1,278	736	59%	1,395	827
25	Wyndham Garden	Silao	Limitado	143	30%	743	222	35%	808	282
26	Casa Grande	Chihuahua	Completo	115	65%	830	536	69%	865	594
27	Casa Grande	Delicias	Completo	89	56%	857	477	58%	923	538

Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108	64%	784	501	75%	827	620
& Suites by Wyndham	Culiacán	Limitado	158	44%	720	313	59%	554	327
& Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129	45%	586	262	57%	622	357
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113	74%	832	613	76%	1,064	813
Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	219	64%	1,634	1,038	61%	1,935	1,171
Wyndham Garden	Guadalajara	Limitado	186	35%	946	327	53%	1,074	567
Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	Completo	95	51%	1,126	572	48%	1,102	532
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	151	38%	956	363	55%	975	537
Staybridge Suites	Guadalajara Expo	Estancia Prolongada	117	73%	1,226	890	85%	1,322	1,120
AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Selecto	178*	50%	809	405	48%	844	405
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	190	53%	1,306	698	61%	1,420	868
City Express	Chihuahua	Selecto	104	62%	805	501	78%	869	676
City Express Junior	Chihuahua	Limitado	105	55%	555	303	64%	619	398
Casa Grande	Cd. Juárez	Completo	145				63%	805	510
Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	152				36%	1,802	646
Best Western	Valle Real	Limitado	85				45%	1,011	458
Total del Portafolio			6,713	57%	1,091	618	60%	1,162	697
	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Wyndham Crowne Plaza Wyndham Garden Holiday Inn Hampton Inn by Hilton Staybridge Suites AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton City Express City Express Junior Casa Grande Courtyard by Marriott Best Western	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Wyndham Crowne Plaza Aeropuerto Wyndham Garden Reynosa Industrial Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Suites AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton City Express Junior Casa Grande City Express Junior Casa Grande Courtyard by Marriott Best Western Culiacán Auliacán Foluca Guadal Juárez Reynosa Industrial Poniente Hermosillo Guadalajara Expo Guadalajara Chihuahua Chihuahua	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Ciudad Juárez Limitado Wyndham Crowne Monterrey Plaza Aeropuerto Wyndham Garden Reynosa Industrial Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Guadalajara Estancia Prolongada AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton City Express Chihuahua Selecto City Express Junior Casa Grande Cd. Juárez Completo Courtyard by Marriott Best Western Culiacán Limitado Limitado Limitado Chihuahua Selecto Courtyard by Marriott Best Western Limitado Limitado Limitado Limitado Cotal del	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Ciudad Juárez Limitado 113 Wyndham Crowne Monterrey Plaza Aeropuerto Wyndham Garden Reynosa Industrial Completo 95 Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Guadalajara Estancia Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Guadalajara Estancia Suites Expo Prolongada 117 AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton Chihuahua Selecto 190 City Express Chihuahua Selecto 104 City Express Chihuahua Limitado 105 Casa Grande Cd. Juárez Completo 145 Courtyard by Marriott Best Valle Real Limitado 85 Total del	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Wyndham Growne Monterrey Plaza Aeropuerto Completo 219 64% Wyndham Garden Guadalajara Limitado 186 35% Reynosa Industrial Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Suites Expo Prolongada 117 73% AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton Chihuahua Selecto 178* 50% City Express Chihuahua Selecto 104 62% City Express Junior Casa Grande Cd. Juárez Completo 152 Selecto 152 Sest Western Valle Real Limitado 85	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Wyndham Crowne Monterrey Completo 219 64% 1,634 Aeropuerto Wyndham Garden Guadalajara Limitado 186 35% 946 Reynosa Industrial Completo 95 51% 1,126 Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Guadalajara Estancia Expo Prolongada 117 73% 1,226 AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton Chihuahua Selecto 190 53% 1,306 City Express Chihuahua Selecto 104 62% 805 City Express Junior Chihuahua Selecto 152 Selecto 152 Selecto 152 Selecto Valle Real Limitado 85 Total del Critical Chihuahua Selecto 152 Selecto Valle Real Limitado 85	& Suites by Wyndham Microtel Inn M	& Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Wyndham Garden Guadalajara Limitado 113 74% 832 613 76% Wyndham Garden Guadalajara Limitado 186 35% 946 327 53% Ciudad Juárez Limitado 113 74% 832 613 76% Holiday Inn Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Suites by Windriott Hampton Inn by Hilton City Express Uties Chibuahua Selecto 178* 50% 809 405 48% Selecto 178* 50% 809 405 48% AC Hotels by Warriott Hampton Inn by Hilton City Express Junior Guadalajara Selecto 190 53% 1,306 698 61% City Express Junior Chihuahua Selecto 152 36% City Express Valle Real Limitado 85 Total del Limitado 85	Suites by Wyndham Microtel Inn & Suites by Wyndham Crowne Plaza Acropuerto Completo 219 64% 1,634 1,038 61% 1,935 Plaza Acropuerto Completo 219 64% 1,634 1,038 61% 1,935 Plaza Industrial Poniente Hampton Inn by Hilton Staybridge Suites Expo Guadalajara Estancia Expo Guadalajara Estancia Expo Prolongada AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton Chihuahua Selecto 178* 50% 809 405 48% 844 Prolongada AC Hotels by Marriott Hampton Inn by Hilton Chihuahua Selecto 190 53% 1,306 698 61% 1,420 City Express Chihuahua Limitado 105 55% 555 303 64% 619 Casa Grande Cd. Juárez Completo 145

^{*}Los cuartos del hotel AC Hotels by Marriott no están considerandos dentro del total de cuartos, pues se encuentran en remodelación por la conversión de marca.

Los indicadores operativos del Total del Portafolio consideran la operación de los hoteles a partir de la fecha que se integraron al portafolio.

Todos los hoteles son operados por el Operador Hotelero de Fibra Inn, a excepción del Camino Real Guanajuato operado por Hoteles Camino Real y el Holiday Inn Puebla La Noria operado por Grupo Presidente (Hoteles y Centros Especializados, S.A.).

Los hoteles del 41 al 43, son propiedades adquiridas durante el 2016 y por ello no se tienen indicadores de 2015.

Resumen de Información Financiera

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

		16	-)15	2014
	(en mille	ones de pesos	mexicano	s, excepto las i	razones, acciones y
Información del Estado de Resultados:			cantidade	s por CBFI)	
Ingresos por:					
Hospedaje	Ps.	1,707.5	Ps.	1,228.4	Ps. 832.2
Arrendamiento de inmuebles		90.1		81.4	52.1
Otros ingresos operativos		-		-	-
Total de ingresos		1,797.6		1,309.8	884.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:					
Habitaciones		439.2		315.5	217.3
Administración		291.8		211.7	135.1
Publicidad y Promoción		102.1		76.2	41.0
Energéticos		100.2		73.4	60.0
Mantenimiento		74.5		59.1	44.3
Regalías		109.7		77.8	56.3
Total de costos y gastos por servicios				042 =	
hoteleros		1,117.5		813.7	554.0
Utilidad bruta		680.1		496.0	330.3
Otros costos y gastos (ingresos)					
Prediales		13.9		8.7	5.7
Seguros		6.7		4.5	3.0
Honorarios de asesor		64.3		50.4	26.4
Gastos corporativos de administración		36.7		33.0	28.4
Depreciación y amortización		220.2		157.7	108.3
Deterioro de propiedades		42.1		-	-
Gastos de mantenimiento		8.5		-	-
Pérdida contable por bajas de					
moniliario y equipo		7.7		-	-
Compensación a ejecutivos basada en		3.6		18.5	18.5
instrumentos de patrimonio Costos de adquisición de negocios		14.9		59.9	64.3
Otros ingresos, neto		(7.5)		(5.8)	(2.2)
Total de otros costos y gastos		411.1		326.9	252.4
Utilidad de operación, neto		269.0		169.1	77.8
Costos (incursos) mon intensoso, noto		137.3		10.4	10.8
Gastos (ingresos) por intereses, neto		5.6		1.0	0.7
Gastos (ingresos)financieros		142.9		11.3	11.4
Utilidad antes de impuestos		126.1		157.7	66.4
		1.0		0.4	(0.2)
Utilidad neta consolidada	Ps	1.8 . 124.3	Ps.	0.4 157.3	(0.2) Ps. 66.7
Ctilidad licta Consolidada	1.5	. 124.5	13.	137.3	13.00.7
Utilidad básica por CBFI ⁽¹⁾	Ps.	0.28	Ps.	0.36	Ps. 0.15
Utilidad diluida por CBFI ⁽¹⁾	Ps.	0.25	Ps.	0.32	Ps. 0.15
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	44	0,019,542	437	7,019,542	437,019,542
D		440.4		220.4	5 225.4
Distribución a tenedores de CBFIs ⁽³⁾	Ps. Ps.	. 418.1 0.9501	Ps. Ps.	338.1 0.7736	Ps. 237.1 Ps. 0.7996
Otros datos operativos:					
Indicadores Ventas Totales (4)					
Número de propiedades totales ⁽⁵⁾		43		41	34
Número de propiedades en operación		43		40	30
Número de cuartos totales (5)		7,113		6,832	5,718
Número de cuartos en operación (5)		6,713		6,509	4,887
Ocupación (6)	n-	60.0%	D _o	57.0%	63.4% Po 1.014.2
Tarifa promedio Diaria	Ps.	1,161.7	Ps.	1,091.3	Ps. 1,014.2
Ingreso por habitación disponible (RevPar) (7)	n	s. 696.8	Ps	. 618.2	Ps. 643.4
Indicadores Ventas Mismas Tiendas (8)	P	a. 070.8	rs	. 010.2	18. 043.4
marcadores ventas mismas fielluas					

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

	2016	more de	20	15	201	4
-	(en millones	de pesos 1	nexicanos	, excepto las r	azones, acci	ones v
	(*	c		por CBFI)		•
Número de hoteles		41		34		22
Ocupación ⁽⁵⁾ Tarifa promedio Diaria		52.4% ,151.0	Ps.	59.7% 1,092.1	Ps.	59.6% 1,016.5
Ingreso por habitación disponible	rs. 1	,131.0	rs.	1,092.1	rs.	1,010.5
(RevPar) (6)	Ps.	718.3	Ps	652.5	Ps.	605.9
Información del Balance General:						
Activo						
Activo Circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps.	849.1	Ps.	796.7	Ps.	1,106.7
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto		147.1		164.0		76.7
Pagos anticipados		16.8		30.7		6.2
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Impuesto al valor agregado por recuperar		12.7 310.4		97.3 406.1		37.5 247.5
Impuestos por recuperar y otros		13.4		8.1		8.9
Total del activo circulante	1	,349.5		1,502.9		1,483.5
	1			1,302.7		1,405.5
Instrumentos financieros derivados		29.1		-		-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		36.8		25.0		16.6
Anticipos para compra de propiedades Propiedades, mobiliario y equipo,neto	0	104.3		7 622 2		6.041.1
Impuestos a la utilidad, diferidos	0	,210.6		7,623.3		0.3
Activo intangible y otros activos		60.1		37.0		19.0
Total del activo	9	,790.4		9,188.2		7,560.5
		,,,,,,,,,		7,100.2		7,500.5
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes						
Pasivo circulante:						
Proveedores		90.1		131.7		53.3
Acreedores diversos		1.1		10.2		4.0
Impuestos por pagar		10.1 7.3		18.5 10.0		13.1 144.7
Pasivos por adquisición de inmuebles Cuentas por pagar a partes relacionadas		7.3 29.6		45.2		67.3
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		5.0		8.7		10.7
Anticipo de clientes		7.4		1.1		4.8
Total del pasivo circulante	Ps.	150.5	Ps.	225.4	Ps.	297.9
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias						1.6
Cuentas por pagar de largo plazo a partes		-		-		4.6
relacionadas		_		_		2.1
Obligaciones bancarias		-		69.4		66.0
Instrumentos financieros derivados		-		5.3		0.9
Deduda financiera por certificados bursátiles	2	,836.6		1,847.9		-
Beneficios a los empleados		0.3		0.2		0.2
Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo	Da 2	0.07	Da	0.1	D _a	- 271 7
Total del pasivo	Ps. 2	,987.6	Ps.	2,148.3	Ps.	371.7
Patrimonio de los fideicomitentes:						
Patrimonio	6	,327.3		6,671.3		6,991.6
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio		_		51.9		33.4
Reserva por efecto de valuación de instrumentos		-		31.9		33.4
financieros derivados		29.2		(5.2)		(0.9)
Resultados acumulados		446.3		322.0		164.7
Total del patrimonio de los fideicomitentes	Ps. 6	,802.8	Ps.	7,040.0	Ps.	7,188.8
Estado de Flujos de Efectivo						
Actividades de operación:						
Utilidad antes de impuestos consolidada		126.1		157.7		66.4
Ajustes por: Depreciación y amortización		220.2		157.7		108.3
Pérdida contable por bajas de mobiliario y				,		- 30.0
equipo		7.7		-		-

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

	2016		aeı, 20	15	201	4
-			azones, acci			
Datariara da propiadadas		42.0	cantidades	por CBFI)		
Deterioro de propiedades Reserva de cuentas incobrables		2.0		-		-
Intereses de deuda		156.2		24.4		-
Intereses ganados		(19.2)		(14.0)		-
Compensación a ejecutivos basada en						
instrumentos de Patrimonio		3.6	ъ.	18.5		18.5
Actividades de operación	Ps.	538.8	Ps.	344.3	Ps.	193.2
Incremento en clientes y otras cuentas por		14.0		(97.4)		(71.0)
cobrar Cuentas por cobrar a partes relacionadas		14.8 68.9		(87.4) (83.9)		(71.0) 45.9
Incremento en pagos anticipados		13.9		(24.5)		(6.2)
Incremento en impuesto al valor agregado por		15.5		(21.3)		(0.2)
recuperar		88.5		(157.7)		(104.7)
Incremento en proveedores y otras cuentas por						
pagar		(44.5)		80.9		45.7
Incremento en impuestos por pagar Beneficios a empleados		(8.3)		5.4 0.02		13.1
Flujo neto de efectivo generado por actividades		0.04		0.02		(0.02)
de operación	Ps.	672.3	Ps	. 77.1	Ps.	116.0
Actividades de inversión:						
Anticipo para compra de propiedades		(110.2)		_		_
Adquisición de propiedades, mobiliario y		(110.2)				
equipo		(830.7)	((1,857.4)	((1,984.0)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo		2.9		-		-
Adquisición de activos intangibles		(29.5)		(18.7)		(19.0)
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(11.9)		(8.4)		-
Intereses ganados Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de		19.2		14.0		-
inversión	Ps.	(960.2)	Ps.	(1,870.5)	Ps. ((2,003.0)
Actividades de financiamiento:						
Préstamos recibidos		250.0		600.0		1,000.0
Préstamos pagados		(350.0)		(600.0)		(900.0)
Comisiones bancarias e intereses pagados		(142.5)		(44.1)		(18.7)
Obtención de fondos mediante emisión de						
certificados bursátiles		994.5		1,875.4		-
Gastos por emisión de deuda Aportación en patrimonio de fideicomitentes		(12.2)		(27.5)		2 750 9
1		(200.5)		(220.0)		2,750.8
Distribuciones a tenedores de certificados		(399.5)		(320.3)		(224.1)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	Ps.	340.3	Ps.	1,483.5	Ps.	2,608.0
	100	0.010		2,10010	- 50	_,00010
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
(Disminución) incremento neto de efectivo y						
equivalentes de efectivo	_	52.3	_	(309.9)		721.1
Efectivo al inicio del año	Ps.	796.8	Ps.	1,106.7	Ps.	385.6
Efectivo al final del año		849.1		796.8		1,106.7
Otra Información Financiera:						
Ingreso operativo neto (NOI) (9)	I	Ps. 659.5	F	Ps. 482.8	Ps.	321.6
Margen de Ingreso Operativo Neto (10)		36.7%		36.9%		36.4%
EBITDA (11)		542.7		345.3		204.6
Margen de EBITDA ⁽¹²⁾ EBITDA ajustado ⁽¹³⁾		30.2% 557.6		26.4% 405.2		23.1% 268.9
Margen EBITDA ajustado (14)		31.0%		30.9%		30.4%
Flujo de la operación (FFO) (15)		437.0		393.9		257.5
Margen de flujo de la operación (FFO) (16)		24.3%		30.1%		29.1%

^{1.} Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.

^{2.} El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.

^{3.} La distribución total y la distribución por CBFI muestra el monto en base a lo devengado en cada año calendario.

- 4. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
- 5. Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
- 6. Ocupación es el resultado de dividir la habitaciones ocupadas entre las habitaciones disponibles.
- 7. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles.
- 8. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del periodo en referencia en el portafolio.
- 9. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- 10. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 11. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
- 12. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 13. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización.
- 14. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 15. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
- 16. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

TIPO DE CAMBIO

La siguiente tabla muestra el tipo de cambio para los periodos que se indican: alto, bajo, promedio y el correspondiente al fin del periodo expresado en pesos por dólares Americanos. El promedio anual presentado en esta tabla se calcula utilizando el promedio de los tipos de cambio en el ultimo día del mes durante el periodo indicado. La información mostrada en este apartado corresponde a la publicada por el U.S Federal Reserve Board en su "H.10 Weekly Release of Foreign Exchange Rates". Los montos están expresados en pesos y no han sido reexpresados a pesos constantes. La información aquí prevista es para referencia del lector y no debe tomarse como representativa para convertir la información financiera de la Emisora.

_	Tipo de Cambio						
Año concluido el 31 de diciembre de,	Alto	Bajo	Fin del Periodo	Promedio ⁽¹⁾			
2014	14.7940	12.8455	14.7500	13.3022			
2015	17.3580	14.5640	17.1950	15.8735			
2016	20.8415	16.6205	20.6170	18.6550			
2017:							
Enero 2017	21.8910	20.7530	20.8355	21.3911			
Febrero 2017	20.8155	19.7350	19.9975	20.3008			
Marzo 2017	19.9265	18.6650	18.8290	19.2800			
Abril 2017 ⁽²⁾	18.8180	18.5293	18.5293	18.6937			

Fuente: U.S. Federal Reserve Board. http://www.federalreserve.gov/releases/h10/hist/dat00_mx.htm

El 14 de abril de 2017, el tipo de cambio fue Ps. 18.6937 por U.S.\$ 1.00, según lo publicado por el U.S. Federal Reserve Board.

⁽¹⁾ Promedio del tipo de cambio al final de mes o diarios, según corresponda.

⁽²⁾ Al 14 de abril de 2017.

Las fluctuaciones en el tipo de cambio entre el peso y el dólar afectan el precio en dólares de los valores operados en la Bolsa Mexicana de Valores y por consiguiente podrían afectar el precio de Mercado de los American Depositary Shares, o ADSs de Fibra Inn. Esa fluctuación podría afectar la conversión a dólares hecha por The Bank of New York Mellon, el banco depositario de los ADSs, así como cualquier pago de distribuciones en pesos.

Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de Diciembre de 2016

5 de enero de 2016 – Se anunció la aprobación de la Securities and Exchange Commission para el programa de ADRs Nivel 1 para Fibra Inn. Bank of New York Mellon es el depositario de los ADRs.

4 de febrero de 2016 - Se informó sobre los indicadores operativos de ventas mismas tiendas y ventas totales mensualmente. Este reporte se difunde dentro de los 10 primeros días de cada mes y así se hizo durante el año.

25 de febrero de 2016 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2015 terminado el 31 de diciembre de 2015. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

2 de marzo de 2016 – Se anunció el desarrollo del hotel JW Marriott® Monterrey en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo Léon; el cual está desarrollado bajo un esquema de desarrollo externo a la Fibra con inversionistas terceros. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos de un 25% y no más de un 33% de la inversión total, y mantendrá el control y el liderazgo de la ejecución de obra, las decisiones comerciales, definición del producto y marca, así como de la gestión operativa.

3 de marzo de 2016 - Se informó sobre las estimaciones financieras para el 2016.

7 de marzo de 2016 – Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2015 mediante un pago en efectivo el 16 de marzo de 2016, como sigue:

Distribución total en pesos: Ps. 92,442,265.20

Importe a distribuir en pesos por CBFI Ps. 0.2115289050392168

15 de marzo de 2016 – Se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, en el estado de Chihuahua; el cual añade 145 habitaciones al portafolio y operan en el segmento de servicio completo.

18 de marzo de 2016 – Se anunció que se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representó una dilución del 0.61%.

26 de abril de 2016 – Se anunció el pago y la escrituración del hotel Casa Grande Ciudad Juárez.

26 de abril de 2016 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2016 terminado el 31 de marzo de 2016. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

2 de mayo de 2016 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 29 de abril de 2016, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el Informe Anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2015.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2015, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se ratificaron en sus cargos los miembros del Comité Técnico; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Miembros Independientes
Victor Zorrilla Vargas	Marcelo Zambrano Lozano
Joel Zorrilla Vargas	Adrián Garza de la Garza
Óscar Eduardo Calvillo Amaya	Rafael Gómez Eng
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Everardo Elizondo Almaguer
Robert Jaime Dotson Castrejón	Héctor Medina Aguiar
Juan Carlos Hernáiz Vigil	-
Adrián Jasso Sepúlveda	
Santiago Pinson Correa	

• Se aprobó la designación del Sr. Antonio de Jesús Sibaja Luna como suplente del Sr. Santiago Pinson Correa, y que sustituye al Sr. Juan Carlos Calderón Guzmán. Representando a un Miembro Patrimonial con más del 10% de los CBFIs en circulación. Se ratificó en sus cargos a todos los demás suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso; por lo que los suplentes quedan de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Óscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso Sepúlveda	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Antonio de Jesús Sibaja Luna

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico
- Se autorizó la modalidad de Programa de Emisor Recurrente respecto del Programa de Emisión de Deuda; en la inteligencia de que:
 - (i) En ningún caso, el monto total emitido por concepto de Deuda bajo esta modalidad, podrá exceder de Ps. 3,124.7 millones o su equivalente en UDIS o en Dólares, remanentes del Programa de Emisión de Deuda previamente autorizado por esta Asamblea en fecha 4 de septiembre de 2015; y,
 - (ii) Permanecerán vigentes todos los acuerdos que, derivado de la autorización del Programa de Emisión de Deuda, fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores del 4 de septiembre de 2015.
 - (iii) En ningún caso, el monto total emitido por concepto de Capital, podrá exceder de 200 millones de CBFIs.
 - (iv) Se mantendrá en la Asamblea de Tenedores la facultad de determinar las fechas, montos y características definitivas de cada una de las emisiones de Capital que se realicen al amparo de este Programa.

9 de mayo de 2016 —Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del primer trimestre de 2016 mediante un pago en efectivo el 20 de mayo de 2016, como sigue:

Distribución total: Ps. 97,279,743.36 Número de CBFIs en circulación: 440,019,542 CBFIs

Importe a distribuir por CBFI: Ps. 0.221080506828944000

5 de julio de 2016 - Se informó que recibió la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a Ps. 62.1 millones, los cuales incluyen una actualización por Ps. 123 mil. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015, estos fueron: City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton.

28 de julio de 2016 - Se anunciaron los resultados financieros del segundo trimestre de 2016 terminado el 30 de junio de 2016. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

4 de agosto de 2016 – Se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey; el cual añade 85 habitaciones al portafolio y operan en el segmento de servicio limitado.

10 de agosto de 2016 —Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del segundo trimestre de 2016 mediante un pago en efectivo el 18 de agosto de 2016, como sigue:

Distribución total:

Número de CBFIs en circulación:

Importe a distribuir por CBFI:

Ps. 99,255,651.27

440,019,542

Ps. 0.2256

15 de agosto de 2016 – Se anunció el pago y la escrituración del hotel Corutyard by Marriott Chihuahua.

17 de octubre de 2016 - Se anunció el pago y la escrituración del hotel Best Wester Valle Real.

19 de octubre de 2016 – Se anunció la segunda emisión de deuda pública. Fibra Inn emitió CBFs por un monto total de Ps. 1,000.0 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE₂₈ + 130 puntos base, a un plazo de 5 años y el pago del principal será al vencimiento. Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Los recursos provenientes de la colocación de deuda fueron destinados al pago de Ps. 350 millones de la deuda bancaria actual, sustituyendose por una deuda con mayor plazo y menor costo, además se utilizaron los recursos tanto para la inersión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos y una proporción para el pago de las comisiones propias de dicha emisión.

27 de octubre de 2016 - Se anunciaron los resultados financieros del tercer trimestre de 2016 terminado el 30 de septiembre de 2016. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

27 de octubre de 2016- Se anunció la propuesta de modificaciones a la metodología de pago derivado de la internalización, para una mayor alineación de intereses entre Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V.

8 de noviembre de 2016 –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del tercer trimestre de 2016 mediante un pago en efectivo el 16 de noviembre de 2016, como sigue:

Distribución total: Ps. 110,523,014.50

Número de CBFIs en circulación: 440,019,542 Importe a distribuir por CBFI: Ps. 0.2512

14 de noviembre de 2016 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 11 de noviembre de 2016, como sigue:

- Se aprobó llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso y se autorizó la celebración del acuerdo de voluntades para la cancelación del Contrato de Asesoría celebrado entre el Fideicomiso y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V.
- Se autorizó e instruyó al Fiduciario pagar al Asesor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles.

18 de noviembre de 2016 – Se anunció la compra de un terreno para desarrollar el hotel Marriott Monterrey Aeropuerto bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles; el cual está desarrollado bajo un esquema de desarrollo externo a la Fibra con inversionistas terceros. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos de un 12% y no más de un 20% de la

inversión total, y mantendrá el control y el liderazgo de la ejecución de obra, las decisiones comerciales, definición del producto y marca, así como de la gestión operativa.

13 de diciembre de 2016 – Se anunció la conversión de marca del hotel Arriva Express Guadalajara a AC Hotels by Marriott, que es un concepto de *Lifestyle Premium*. La inversión contemplada para este proyecto será de Ps. 176.8 millones.

Eventos Relevantes de la Fibra Posteriores al 31 de Diciembre de 2016

12 de enero de 2017 - Se informó sobre los indicadores operativos de ventas mismas tiendas y ventas totales mensualmente. Este reporte se difunde dentro de los 10 primeros días de cada mes y así se realizará durante el año.

16 de enero de 2017 – Con motivo de los acuerdos tomados en Asamblea Extraordinaria de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2016, se realizó el canje de título que amparaba 490,019,542 CBFs, por el diverso que ampara 504,019,542. Con motivo de dicho canje el número de CBFIs en tesorería a la fecha del presente reporte anual asciende a 64,000,000 CBFIs.

23 de enero de 2017 - Se anunció la aprobación del establecimiento de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de los títulos emitidos de acuerdo a las resoluciones aprobadas durante la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs que se llevó a cabo el 20 de enero de 2017.

26 de enero de 2017 - Se informó que recibió la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a Ps. 89.9 millones, los cuales incluyen una actualización por Ps. 1.9 millones. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de 9 hoteles: tres hoteles de la marca Wyndham Garden en Celaya, Silao y León; cuatro hoteles de la marca Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán, Ciudad Juárez, Toluca y Chihuahua; y 2 hoteles de la marca Casa Grande en Chihuahua y Delicias.

23 de febrero de 2017 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2016 terminado el 31 de diciembre de 2016. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

7 de marzo de 2017 –Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2016 mediante un pago el 15 de marzo de 2017, como sigue:

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 111,025,254.60 Número de certificados: 437,019,542 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.2523

13 de marzo de 2017 - Se informó sobre las estimaciones financieras para el 2017.

Descripción de los bienes del Fideicomiso

La cartera de hoteles estuvo conformada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño fue el siguiente en cuanto a su comportamiento de ventas totales por segmento:

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	2016		2015		2014	
Servicios Limitados:						
Número de hoteles		11		11		9
Número de cuartos disponibles		1,424		1,500		1,170
Ocupación		59%		49%		56%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	837	Ps.	811	Ps.	808
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)		495		394		541
Ingresos	Ps.	261.7	Ps.	179.3	Ps.	92.0
Servicios Selectos:						
Número de hoteles		19		17		12
Número de cuartos disponibles		3,203		3,068		2,277
Ocupación		58%		58%		57%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	1,202	Ps.	1,095	Ps.	1,007
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)		693		636		576
Ingresos	Ps.	839.3	Ps.	583.5	Ps.	467.1
Servicios Completos:						
Número de hoteles		12		11		10
Número de cuartos disponibles		1,969		1,824		1,626
Ocupación		63%		60%		63%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	1,313	Ps.	1,238	Ps.	1,121
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)		828		739		711
Ingresos	Ps.	648.1	Ps.	532.3	Ps.	325.2
Estancia Prolongada:						
Número de hoteles		1		1		_
Número de cuartos disponibles		117		117		_
Ocupación		85%		73%		_
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	1,322	Ps.	1,226	j	Ps
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)		1,120		890		-
Ingresos	Ps.	48.5	Ps.	14.7	1	Ps
Ingresos Totales ⁽¹⁾		1,797.6		1,309.8		884.3

Nota: Durante 2016 se hizo una reclasificación: Los hoteles City Express se consideran dentro del segmento limitado y el hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, que anteriormente se consideraba dentro del segmento de servicios limitados, se hace la corrección al segmento de servicio selecto.

Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,540 cuartos, de los cuales 2,440 están en operación y 100 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 66.8% al 31 de diciembre de 2016.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,170 cuartos, de los cuales 1,114 están en operación y 56 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 58.5% al 31 de diciembre de 2016.
- Diez hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara y Playa del Carmen. Estas nueve propiedades comprenden un total de 1,411 cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 58.5% al 31 de diciembre de 2016. Durante el 2016, se adicionaron 196 cuartos en hoteles de estas marcas.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 50.8% al 31 de diciembre de 2016.
- Cuatro hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo y Chihuahua con un total de 808 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 45.4% al 31 de diciembre de 2016.
- Un hotel de Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc. Operado bajo la marca Aloft® en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 59.3% al 31 de diciembre de 2016.
- Tres hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua, Ciudad Juárez y Delicias con un total de 415 cuartos, de los cuales 349 están en operación y 66 en construcción: lo que representó una ocupación promedio de 63.9% al 31 de diciembre de 2016.
- Un hotel que operaba a octubre de 2016 bajo la marca Arriva Express® en la ciudad de Guadalajara con un total de 178 cuartos, lo que presentó una ocupación promedio de 48.0% durante el tiempo que estuvo operando en 2016; al 31 de diciembre de 2016, el hotel se encuentra cerrado para su conversión a la marca AC Hotels by Marriott.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 71.0% al 31 de diciembre de 2016.
- Un hotel que opera bajo la marca Best Western® en la ciudad de Monterrey con un total de 85 cuartos, lo que presentó una ocupación promedio de 45.3% al 31 de diciembre de 2016.

A la presentación de este Reporte Anual, la Fibra ha invertido en proyectos de desarrollo externo junto con inversionistas terceros para crear *joint-ventures* y contar con un posible portafolio de hoteles para adquirir en un futuro, en cuanto dichas propiedades se hayan

estabilizado en su operación hotelera. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn ha invertido un capital minoritario en las siguientes propiedades:

- JW Marriott® Monterrey que tendrá 250 cuartos;
- Marriott® Monterrey Aeropuerto que tendrá 180 cuartos.

Adicionalmente se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en Ciudad del Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido a las condiciones económicas de la plaza.

Al 31 de diciembre de 2016, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn, a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un operador hotelero tercero. Estos son:

- a. Camino Real® Guanajuato, y
- b. Holiday Inn® Puebla la Noria.

Fibra Inn no tiene planeado invertir en sociedades terceras, ni adquirir títulos representativos de capital social de alguna otra sociedad.

Resumen Ejecutivo al Cumplimiento al Plan de Negocios

El Fideicomiso fue creado por personas y capital mexicanos principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. El objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los tenedores mediante distribuciones de efectivo estables y la apreciación de los bienes inmuebles. Este objetivo se logra creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y que se destina predominantemente, en el sector de servicios de hotelería dirigidos principalmente a viajeros de negocios, amparados bajo marcas internacionales altamente reconocidas, bien posicionadas y que generen ingresos atractivos.

Fibra Inn está constituida como un fideicomiso irrevocable bajo la Legislación Aplicable bajo un régimen fiscal de una FIBRA y cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir de 2014 y lo dispuesto por la Regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016, así como lo señalado por los artículos 223 y 224 de esta misma ley vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y lo establecido por la Regla 1.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012. Para tal efecto, se cumplen algunos requisitos como son, la distribución anual por lo menos del 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso y por lo menos la inversión del 70% de los activos en bienes inmuebles, entre otros requisitos.

Al tratarse de un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores, Fibra Inn está posicionada para obtener y utilizar financiamiento que se destine al crecimiento inmediato. Se espera continuar con esa estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades de uso hotelero, de forma selectiva, con potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación a largo plazo de los Bienes Inmuebles. Se busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones

privilegiadas, en mercados con creciente demanda, o bien en mercados con concentración industrial. Asimismo, se busca que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

c) Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Reporte Anual 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 actualmente no se les considere relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; 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 del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Reporte Anual antes de adquirir los CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Riesgos generales

Tanto los inversionistas actuales y potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los CBFIs, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño que se establece en este Reporte Anual no ha sido auditada ni verificada por un tercero independiente y no deberá ser considerada como representativa de los resultados que puedan ser recibidos por los inversionistas actuales y potenciales.

Riesgos relacionados a los Bienes Inmuebles

 Fibra Inn depende substancialmente del desempeño de la demanda de cuartos de los respectivos huéspedes con respecto a todos los ingresos, por lo que el negocio podría verse afectado adversamente si hubiera una disminución en la demanda de cuartos por parte de los huéspedes.

Los ingresos provienen de los ingresos por hospedaje derivado de los servicios hoteleros que se prestan, y en un menor porcentaje, de los ingresos por arrendamiento de

otros servicios. Como resultado, el desempeño depende de la capacidad de cobrar una tarifa que depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. Los ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones de Efectivo podrían ser afectados negativamente si hubiera una disminución en los negocios derivadas por la disminución en la demanda de cuartos rentados por los huéspedes, lo que puede debilitar la condición financiera y podría perjudicar nuestro desempeño.

• Las inversiones de Fibra Inn están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera.

La principal estrategia de negocios de Fibra Inn es adquirir y desarrollar hoteles de negocio en los segmentos de Servicios Selectos, Completos, Limitados y de Estancia Prolongada en México. Existen riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular dentro de la industria hotelera. Una baja en ésta en general o en los segmentos mencionados podría ser mayor a que si se hubieran diversificado las inversiones fuera de dichos segmentos, la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso para el pago de distribuciones a los tenedores.

• La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las propiedades de Fibra Inn, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de ingresos, y puede reducir las oportunidades de inversión.

La Fibra competirá 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 de Fibra Inn en los mismos mercados en los cuales están ubicadas las propiedades. Los competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que Fibra Inn pudieras manejar prudentemente. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a Fibra Inn 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 Fibra Inn tiene en su capacidad para competir. Si los competidores ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente a los huéspedes, se podrían perder huéspedes existentes o potenciales y se estaria en la necesidad de reducir las tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la tarifa. En ese caso, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo de Fibra Inn pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje.

• El desempeño de operación de Fibra Inn está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general.

Las inversiones en bienes raíces están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y ciclos en cuanto a valor y demanda, muchos de los cuales están fuera de control de Fibra Inn. Ciertos eventos podrían disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones así

como el valor de las propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitar a:

- Cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales tales como una baja en la economía global;
- 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 la habilidad de Fibra Inn o la 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 y otros impuestos y costos para cumplir con las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, así como restricciones en la habilidad para transferir gastos a los huéspedes.

Adicionalmente, períodos de recesión o lentitud en la economía tal como la reciente crisis global, el 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 Fibra Inn no es capaz de operar las propiedades para cumplir con las expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores y para satisfacer cualquier servicio de deuda futuro, podría verse material y adversamente afectados.

• Si Fibra Inn incurriéra en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podrían exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.

Se tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluídos los siguientes: incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeoreológicos, pérdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad civil de inmueble y actividades, terremoto, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios en los hoteles, 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 50% 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 el seguro de responsabilidad civil se tienen 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. 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 la inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, sería necesario pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y la incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito. Además, se podrían 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 juicio de Fibra Inn, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, sería necesario 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 se incurriéra en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de la cobertura actual, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Fibra Inn podría no ser capaz de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, lo que provocaría que los resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la 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 los 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 los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los 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, no se reducirían los 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 los ingresos disminuyan.

• El 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 los flujos de caja de Fibra Inn.

El pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre las propiedades debe pagarse. Los impuestos sobre las propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que las propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que se pague en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre las propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales aumentan, la capacidad de efectuar las distribuciones de efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

• Fibra Inn podría estar sujeto al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de los huéspedes en las Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de los activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

• Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

La adquisición de Bienes Inmuebles podrían ubicarse en supuestos de concentración que establece la Ley Federal de Competencia Económica, por lo que se tendría que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún bien inmueble.

• La necesidad continua para CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.

Los hoteles tendrán una continua necesidad de ser renovados y otras mejoras de capital, incluyendo reemplazos de tiempo en tiempo, de muebles, activos fijos y equipo. Es requisito a llevar a cabo estas mejoras a efectos de atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los contratos de franquicia. Adicionalmente, los acreedores podrían requerir la separación de montos anuales para mejoras de capital que podría afectar adversamente. Los costos de estas mejoras de capital podría material y adversamente afectar. Si Fibra Inn no es

capaz de obtener el capital suficiente para llevar a cabo las mejoras, y no se pueden hacer los gastos requeridos, podría resultar en una reducción en el número de huéspedes o la posible terminación de los contratos de franquicia, lo que podría ocasionar disminuciones en los ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

 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 la condición financiera y resultados de operación.

Los 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 redesarrollos de hoteles adicionales requerirá gastos de capital significativos. Fibra Inn podría no ser capaz de fondear las mejoras de capital en las propiedades únicamente con el efectivo derivado de las operaciones. Como resultado, la habilidad para fondear gastos de capital, adquisiciones o redesarrollo de hoteles a través de ingresos podría ser muy limitado. Consecuentemente, se espera contar con la disponibilidad de deuda o capital para fondear estas mejoras y adquisiciones. Si Fibra Inn es incapaz de obtener el capital necesario para llevar a cabo los gastos de capital y renovar los hoteles en términos favorables, la 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 la habilidad para responder a cambios económicos, financieros y de inversión o cambios en el desempeño operativo de las propiedades, lo que podría afectar adversamente los flujos de efectivo y resultados de operación.

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidos y difíciles de vender rápidamente. Como resultado, Fibra Inn podría no ser capaz 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, Fibra Inn podría no ser capaz de realizar los objetivos de inversión por venta o refinanciar a precios atractivos dentro de cierto período de tiempo o de otra forma 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 se puede predecir si Fibra Inn será capaz de vender hoteles a los precios y en los términos que deseemos o si los términos del posible comprador serán aceptables para Fibra Inn. Tampoco es posible predecir el tiempo que llevará encontrar un comprador y cerrar la transacción. Fibra Inn podría ser requerido para destinar fondos para corregir defectos o hacer mejoras antes de vender el hotel y no se puede asegurar que se tendrán los recursos necesarios para ello. La habilidad para disponer de activos en momentos oportunos o en términos favorables, podría afectar adversamente el flujo de efectivo y resultados de operación.

• Es posible que se deban hacer gastos de capital significativos para mejorar las propiedades con el fin de retener y atraer huéspedes, lo que generaría una disminución en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

Es posible que se deban atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los huéspedes. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener huéspedes. Adicionalmente, se tendría la necesidad de aumentar los recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra Inn es incapaz de hacerlo o si, por otra parte, el capital no está disponible, Fibra Inn podría ser incapaz de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que haya menos huéspedes, lo que podría dar lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar distribuciones.

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

Las propiedades de inversión del Fideicomiso se valuarán a valor razonable a la fecha de los estados financieros, 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 la ocupación. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de las propiedades correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones en el periodo en el cual se registra la valuación.

• Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas.

Las 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.

Fibra Inn cuenta con un seguro contra riesgos por daños hidrometeorológicos y aunque se mantiene 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 este seguro será suficiente para cubrir daños

sufridos por Fibra Inn 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.

Se preve que la regulación de las operaciones del negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No se puede predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre los 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 las propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente la capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente la estrategia de crecimiento.

Las 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 las propiedades y pueden exigirse aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de ellas. 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 se puede garantizar que las políticas reglamentarias existentes no afectarán adversamente 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. La estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultados de operación.

• Fibra Inn pudiera ser incapaz de cerrar adquisiciones que podrían hacer crecer el negocio y, aún si se consuman las adquisiciones, Fibra Inn podría ser incapaz de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.

La estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de propiedades a medida que aparecen las oportunidades. Se considera que existen oportunidades atractivas de adquisición y continuamente se evaluan estas oportunidades. Algunas de estas oportunidades, en caso de cerrarse, podrían ser materialmente relevantes para los resultados de operación y condición financiera. La capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

 Fibra Inn podría ser incapaz de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, Fibras o fondos de inversión;

- se podrían adquirir propiedades que no aporten valor a los resultados una vez adquiridas, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con las expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- Fibra Inn podría ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de las operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- se podría tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes:
- Fibra Inn podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a las operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de ingreso menores que los esperados; y
- se podrían adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a
 pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación
 ambiental, reclamos por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños
 anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores,
 funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no se pueden cerrar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no se logra operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación de pago futura podrían resultar afectados de forma adversa.

• Fibra Inn podría ser incapaz de expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el retorno en inversiones en bienes raíces en estos mercados.

Si se presenta la oportunidad, se podrían 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 la habilidad para adquirir e integrar exitosamente y operar las propiedades en los mercados actuales son aplicables a la habilidad para adquirir e integrar y operar propiedades en nuevos mercados. Adicionalmente a estos riesgos, se podría 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 la habilidad para expandir y operar dichos mercados. Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar

el retorno de inversión deseado en nuevos mercados. Si no se tiene éxito en expandirse dentro de nuevos mercados, el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y la habilidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podrían verse afectados adversamente.

• Fibra Inn estaría expuesto a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de la estrategia de crecimiento, se llevan actividades de desarrollo sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentario;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de 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 el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

• Fibra Inn podría estar sujeto a responsabilidades relacionados con hoteles que se adquieran en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre la Fibra.

Los hoteles que se adquiran en el futuro, podrían estar sujetos a responsabilidades contingentes o desconocidos por los que se podría no tener recurso en contra o recurso limitado, en contra de los vendedores y se podría asumir riesgos existentes en relación a los mismos, de los cuales algunos podrían ser desconocidos o incuantificables. Las responsabilidades podrían incluir riesgos para limpieza o remedio de condiciones ambientales, reclamos de huéspedes, vendedores u otras personas con anterioridad a la adquisición de hoteles por parte de Fibra Inn, riesgos fiscales, temas laborales, entre otros. En general, las declaraciones bajo los contratos de la transacción relativos a la compraventa de hoteles que se adquirieren podrían no continuar vigentes en el futuro. Más aún, 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 se recuperarán 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 se podrían incurrir con respecto a las responsabilidades asociadas a los hoteles podría exceder las expectativas y se podrían experimentar otros efectos adversos inesperados, lo que podría afectar adversamente el negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de los CBFIs y la habilidad para hacer Distribuciones.

• La habilidad de Fibra Inn para efectuar distribuciones 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.

Fibra Inn es propietaria de hoteles que con diferentes características económicas comparados con muchos otros activos en bienes raíces. Estos 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 ellos cambie diariamente, lo que resulta en ganancias que pueden ser volátiles.

Adicionalmente, los hoteles estarán sujetos a diversos riesgos comunes de la industria hotelera, muchos de los cuales están fuera del 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 opera Fibra Inn, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas por cuarto e ingresos en los 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 del control de Fibra Inn por imprevistos tales como ataques terroristas, 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 afectars material y adversamente.

• Fibra Inn está sujeta al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y estar relacionados con la ooperación de los hoteles.

Estamos sujetos al riesgo consistente en aumentos de gastos por 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 en exceso al monto que se pague al Asesor, podría tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación, flujo de efectivo y posición financiera.

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

La capacidad 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 operan los hoteles, generando una percepción negativa y modificar la preferencia de los clientes, lo cual generaría una disminución en las tasas de ocupación de los hoteles y en consecuencia menores ingresos en las propiedades de Fibra Inn.

• Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Bienes Inmuebles, por parte de la(s) empresa(s) encargada(s) de la gestión hotelera, sean o no parte relacionada de Fibra Inn.

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 Fibra Inn.

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 se puede asegurar si, o el alcance respecto a, que la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Conforme a los ingresos por hospedaje, éstos dependen en los incrementos en las tasas de ocupación y tarifas por cuartos, por ende en el Revpar, un cambio adverso en los fundamentales del hotel podría resultar en retornos que sean substancialmente menores a las expectativas o resultar en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre Fibra Inn.

 En caso que el Gestor Hotelero (parte relacionada encargada de la operación hotelera) sea incapaz de pagar 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 el Gestor Hotelero Fibra Inn sea incapaz de pagar los gastos de operación asociados con alguno de los hoteles, podría ser incapaz 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, se podría 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 por hospedaje de los 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 Fibra Inn. Más aún, es requisito garantizar obligaciones bajo los contratos de franquicia y podría requerirse incurrir en gastos sustanciales en relación con la garantía si se es incapaz de cumplir sus obligaciones bajo el contrato de franquicia.

• Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y reconversión de marca 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 afectar material y adversamente.

Se adquieren, desarrollan, renuevan y modifican las marcas de los hoteles, sujeto a la disponibilidad de hoteles atractivos o proyectos y la habilidad para llevar a cabo dichas actividades en términos favorables. Al decidir si se llevan a cabo dichas actividades se hacen asunciones 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 se espera y los costos necesarios para alcanzar los estándares de las franquicias podría exceder las expectativas, lo que podría afectar los retornos esperados.

Particularmente, en tanto la Fibra se involucre en las actividades anteriores, podrían presentarse los siguientes riesgos:

- Se Podrían abandonar dichas actividades y la Fibra podría ser incapaz de recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;
- Hoteles adquiridos, reconstruídos, renovados o con nuevas franquicias podrían inicialmente no estar alineados con los resultados y los operadores podrían no ser capaces de operar eficientemente dichos hoteles para alcanzar las expectativas;
- Fibra Inn podría ser incapaz para integrar nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en las operaciones existentes;
- Las actividades de reconstrución, 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 del equipo de directivos y el del Asesor podría estar distraída por las actividades de adquisición, construción, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con la estrategia de crecimiento.

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

• Fibra Inn enfrenta competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar las ganancias y la habilidad de Fibra Inn para efectuar Distribuciones.

La industria de alojamiento temporal en México es altamente competitiva. Esta competencia podría reducir las tasas de ocupación y las tarifas por cuartos en los hoteles lo que podría afectar adversamente en cuanto al nivel de ingresos por hospedaje derivado de dichas propiedades. Fibra Inn enfrenta competencia de diversas fuentes, incluyendo otros lugares de alojamiento temporal vecinos a los hoteles así como en mercados geográficos en los que se ubican dichos hoteles. Adicionalmente, aumentos en los costos de operación debidos a la inflación podrían no ser compensados con los ingresos por hospedaje. También Fibra Inn enfrenta competencia de marcas de servicios de alojamiento reconocidas a nivel nacional no asociadas a la Fibra.

Los hoteles están operados por el Gestor Hotelero, que es parte relacionada, en su mayoría. Los ingresos de la Fibra dependen de la habilidad de los operadores hoteleros, ya

sean terceros o de partes relacionadas, para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en sus respectivos mercados. Algunos de los competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros. Si los gestores hoteleros son incapaces de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de los competidores son efectivas, los resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para la entrega de Distribuciones.

• 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 material y adversamente afectar la demanda por cuartos y las ganancias.

A pesar de que la mayoría de los cuartos que se reservan 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. 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 los hoteles se podría deteriorar y el negocio verse afectado adversamente. A pesar de que la mayoría del negocio para los 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 las 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 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 la flexibilidad o causar que los contratos de franquicia terminen.

Anticipamos que cualquier hotel que Fibra Inn adquiera, 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, es requisito cumplir con estándares de operación específicos y otros términos y condiciones. Los franquiciantes inspeccionarán periódicamente los hoteles a efectos de asegurar que se siguen los estándares de las marcas. La incapacidad para mantener dichos estándares u otros términos y condiciones, podrían resultar en que el contrato de

franquicia sea terminado o que el franquiciante exija llevar a cabo un costoso programa de mejora. Si un contrato de franquicia es terminado en virtud de la incapacidad para llevar a cabo las mejoras o de otra manera cumplir con los términos, también se podría ser sujetos a una penalización por terminación que podría variar de hotel a hotel. Más aún, bajo ciertas circunstancias, un franquiciante podría requerir efectuar gastos de capital sin importar que se considere 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 afectar material y adversamente.

• Si Fibra Inn llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podrían incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso.

Si se llegara a perder una licencia de franquicia, se estaría 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 la relación con el franquiciante lo que podría impedir la habilidad para operar otros hoteles bajo dicha franquicia, limitar la habilidad para obtener nuevas franquicias del franquiciante en el futuro en términos favorables y se incurriría en gastos significativos para obtener nuevas franquicias para un hotel en particular. Si se pierden franquicias, podría afectarnos material y adversamente.

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

• El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad para crecer el negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y los resultados de operación.

Fibra Inn podría incurrir en deuda en relación con el desarrollo o adquisición futura de hoteles, mejoras de CAPEX en el portafolio o por otros motivos. Adicionalmente, Fibra Inn podría incurrir en hipotecas al utilizar como garantía los inmuebles. En caso de ser necesario o recomendable, también se podríamos solicitar préstamos para hacer Distribuciones a efecto de continuar calificando como Fibra. En tanto no tengamos los recursos suficientes para su pago al vencimiento, podría ser necesario refinanciar dicha deuda a través de más deuda o capital lo que podría no ser disponible o aceptable y podría ser dilutivo para los Tendedores. Si Fibra Inn es incapaz de refinanciar la deuda podría verse forzado a disponer de hoteles en tiempos inoportunos o en términos desventajosos lo que podría resultar en pérdidas. En la medida que no se pueda pagar el servicio de la deuda, se tendrá el riesgo de perder algunos o todos de los hoteles que sean utilizados como garantía.

Para efectos fiscales, una quiebra o concurso de los hoteles sería considerado como una venta a precio equivalente al balance de la deuda asegurada por la hipoteca. Si el balance de la deuda garantizada mediante hipoteca excede la base impositiva en el hotel, tendríamos que reconocer el ingreso gravable pero no recibiríamos efectivo, lo cual podría afectar la habilidad para cumplir con los requisitos de distribución para una Fibra. Si alguno de los

hoteles es vendido por incumplimiento, la habilidad para pagar distribuciones podría ser limitada.

El monto de deuda vigente podría afectar el negocio, condición financiera, liquidez y resultados de operación de la siguiente manera:

- Se podría utilizar una porción sustancial de flujos de efectivo para pagar el principal e intereses lo que reduciría el efectivo disponible para Distribuciones;
- Fibra Inn podría estar en desventaja competitiva comparado con competidores con menor deuda;
- Fibra Inn sería más vulnerable a la recesión económica actual, particularmente si continua en el futuro cercano y reduce la flexibilidad para responder a condiciones económicas difíciles; y
- Se limitaría la habilidad para pedir prestado más dinero para operaciones, capital o financiar futuras adquisiciones.
- Fibra Inn podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.

Se podría adquirir bienes y derechos con gravámenes que limiten la capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo e inclusive se podrían adquirirlos adicionalmente asumiendo la obligación de cumplir deudas de las personas que enajenen los mismos bienes y derechos. Asimismo se podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos bienes y derechos. Se podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive se pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos bienes y derechos, en el perjuicio de Fibra Inn.

• Los arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a las operaciones, lo que podría afectar las políticas de distribución, de operación y la habilidad para obtener financiamiento adicional.

Fibra Inn está sujeta a algunas restricciones conforme a obligaciones de financiamiento, lo que podría afectar la política de distribución y de operación y la capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos pueden incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales contienen obligaciones restrictivas. Por ejemplo, la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, puede restringir la 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 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 morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso.

 Las obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales, podrían hacer necesario la venta de propiedades, podrían poner en peligro la consideración como una Fibra y podrían afectar adversamente la capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.

El incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada con propiedades y otros derechos, podría someter a Fibra Inn a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- El endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- Se puede exigir a la Fibra destinar una parte sustancial del flujo de caja al pago de la deuda, lo que reduciría así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciría los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciría oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- Los términos de cualquier refinanciamiento que se busquen pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y
- Los términos de la deuda pueden limitar la capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos, se podría exigir pagar toda o una parte del endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que la Fibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

• Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar su capacidad para obtener financiamientos.

Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, existe la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, prestamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo

previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si se excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento 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 o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se excedan el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador estará obligado a 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. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con el desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a los Tenedores

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIs

• No se puede garantizar la capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Se pueden usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las operaciones.

Las Distribuciones de Efectivo se realizan, conforme a la LISR donde se estipula que una Fibra debe distribuir anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se pagan Distribuciones de Efectivo conforme a la ley. Si los activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio del Comité Técnico y dependen de los ingresos, de la condición financiera, del mantenimiento de la calidad como Fibra y de otros factores que el Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que el Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% del resultado fiscal del fideicomiso, se requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede ocasionar disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con el plan de distribución. Si se solicitara un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, los índices de endeudamiento y costos de interés podrían aumentar, reduciendo de esta forma los ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma se pudieran haber tenido. Fibra

Inn podría ser incapaz de hacer distribuciones en el futuro y no se puede asegurar que la política de distribución no cambiará en el futuro.

• No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con los CBFIs. Ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, el Representante Común, de Fibra Inn ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs.

• El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Bienes Inmuebles.

Activos limitados del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso tiene activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

• Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.

La deuda en la que se incurre puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones de Efectivo, así como también reducir los fondos disponibles para las operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

• La información financiera histórica que se incluye en este Reporte Anual y se

anexa al mismo, fue preparada aplicando las bases contables que se describen en las notas a la información financiera anexa. Dicha información pudiera no ser suficiente para el inversionista.

La información financiera histórica que proviene de los estados de propósito especial de ingresos históricos y gastos de operación directos, se encuentra preparada aplicando las bases de contabilidad que se describen en las notas a dichos estados de propósito especial. Los estados de propósito especial no son estados financieros como los definen las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), por lo mismo no se puede aseverar que dicha información cumple con los lineamientos de los IFRS. La información financiera histórica que se presenta en este Reporte Anual y que se anexa al mismo pudiera no ser suficiente para los propósitos de un inversionista.

• El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y futuras ventas por parte de Fibra Inn y los CBFIs podrían ser dilutivos a los Tenedores.

Ventas sustanciales de CBFIs en el mercado de valores o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir podría afectar adversamente el precio de los CBFIs. La emisión de CBFIs en relación con las propiedades, u otras emisiones de CBFIs podría ser dilutivo y podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

• Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs, y diluir su valor.

La emisión de deuda o valores preferentes a los CBFIs o endeudamiento, podrían regirse por convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier Oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá del control de Fibra Inn, no es posible predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

• Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un incremento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si Fibra Inn fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado.

• El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de calificar como una Fibra, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% del Resultado Fiscal, y se busca en general distribuir de acuerdo a la ley aplicable. Si se retiene flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de los activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

• El mercado secundario para los CBFIs podría afectar el precio de CBFIs podría ser volátil o podría bajar sin importar el desempeño de operación.

El valor de mercado de los CBFIs podría ser material y adversamente afectado por las condiciones generales de mercado secundario, el interés de inversionistas institucionales, la reputación general de las Fibras, el atractivo de los CBFIs en comparación con otros valores, el desempeño financiero y las condiciones del mercado de capital y deuda. Algunos otros factores podrían afectar negativamente o resultar en fluctuaciones respecto al precio de los CBFIs, como:

- Variaciones actuales o anticipadas en los resultados de operación trimestrales;
- Cambios en los estimados de ingresos o ganancias;
- Publicación de reportes, los hoteles o la industria de bienes raíces en México;
- Incremento en las tasas de interés lo que podría hacer que los Tenedores demanden mayores Distribuciones;
- Reacción adversa del mercado a cualquier incremento en deuda que incurramos en el futuro;
- Adiciones o renuncias de personal clave y del Asesor, el Administrador, o el Gestor Hotelero;
- Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;
- La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;
- Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;
- Cambios en principios contables; y
- Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.

• Si los analistas de valores no publican reportes o informes de negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs o del sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de Fibra Inn o del negocio. Fibra Inn no controla a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación a los CBFIs o de la industria, o de los valores de cualquiera de los competidores, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrir a Fibra Inn, se puede perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

• Los Tenedores no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.

Bajo el Fideicomiso, si se emiten nuevos CBFIs bajo una Oferta, los Tenedores no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de tenencia. Los derechos para adquirir de forma preferente CBFIs se conocen como derechos de preferencia. Como resultado, la tenencia de los Tenedores puede ser diluida al ocurrir aumentos de capital futuros.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios ó CBFs relacionados a la emisión de deuda pública emitida por la Compañía requieren una calificación crediticia de la Emisión.

Por tratarse de un instrumento de deuda, los CBFs requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el Prospecto de Deuda emitido, así como de los riesgos respectivos a la emisión de deuda, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en estos valores.

• Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en los CBFIs implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquéllas de los instrumentos tradicionales, y pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

Ausencia de Liquidez de los CBFIs.

No puede asegurarse que se tendrá un mercado secundario que otorgue un nivel de liquidez óptimo a los inversionistas, o bien que continúe existiendo tal mercado secundario. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para detentar los CBFIs hasta su vencimiento y tomar todos los riesgos derivados de los mismos.

La inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su listado en la BMV, no es garantía de un mercado de negociación activa para los CBFIs o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores de venderlos al precio, en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

• Reinversión de los recursos recibidos por las Distribuciones.

Los inversionistas deben de considerar que al entregarse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Riesgos Relacionados a Conflictos de Interés

• El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos.

La terminación del Contrato de Asesoría con el Asesor de la Fibra podría ser difícil y costoso de terminar. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor podrá ser removido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% de los CBFIs en circulación. En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (a) Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la primera Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada en dicho contrato que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; y (b) si la destitución se efectúa a partir del décimo año siguiente a la fecha en que se realice la primera Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

• Algunos de los funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa con relación a los términos de las operaciones

No se llevan a cabo negociaciones en igualdad de condiciones con algunos de los directivos, incluyendo contratos de trabajo de los miembros del equipo directivo de administración con las partes relacionadas por su calidad de funcionarios ejecutivos de dichas entidades. Por lo tanto, los términos de estos contratos pueden no ser tan favorables para la Fibra como si ellos lo hubieran negociado con terceros. Algunos de nuestros directivos cuentan con mucha experiencia y significativa influencia en el tipo y nivel de prestaciones.

• Los miembros del equipo de directivos del Asesor, cada uno de los cuales es también directivo de la Fibra, del Administrador y/o del Gestor Hotelero, tienen

intereses de negocios e inversiones fuera de Fibra Inn que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención de la Fibra.

Los miembros del equipo de directivos del Asesor cada uno de los cuales es también directivo del Administrador y/o del Gestor Hotelero, los cuaes tienen intereses de negocios fuera del negocio de la Fibra, incluyendo la propiedad y responsabilidades de administración relacionadas con algunas propiedades y entidades terceras. La presencia de intereses fuera de Fibra Inn puede representar un conflicto en el cual podría interferir con su capacidad como miembros del equipo directivo para dedicar su tiempo y atención y, como resultado nuestro negocio podría verse afectado.

• Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre asuntos en Fibra Inn y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los tenedores.

Los fideicomitentes iniciales (Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya) del Fideicomiso de Fundadores tienen derecho a designar siempre a la mitad más uno de los miembros del comité técnico de dicho Fideicomiso de Fundadores y podrían ejercer influencia en las decisiones de la Fibra.

A través del Fideicomiso de Fundadores y siempre que posean al menos el 11% de CBFIs en circulación a través del mismo, podrán nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y podrán tener el control sobre ciertos actos que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo, pero sin limitar la modificación de algunas disposiciones de nuestro Fideicomiso, la remoción del Asesor o del Gestor Hotelero por otra razón diferente que por "causa", la aprobación de transacciones corporativas significativas tales como la liquidación de los activos, la terminación del Fideicomiso y la existencia como FIBRA, y la posibilidad de cancelar los CBFIs del RNV a cargo de la CNBV, y deslistarlos de la Bolsa Mexicana de Valores, en cada caso, sin tomar en cuenta si los otros Tenedores de CBFIs si consideran que una determinada acción es en su mejor interés. Además, algunos de estos individuos sirven en el Comité Técnico.

• La capacidad de los principales fundadores para vender su participación accionaria y la especulación acerca de esas posibles ventas pueden afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs en el mercado secundario.

Los miembros del equipo de directivos del Asesor, y los miembros del Comité Técnico podrían, sin el consentimiento previo de los actuales Tenedores, disponer o enajenar cualquiera de sus CBFIs o cualquier valor convertibles o canjeables por CBFIs.

Riesgos relacionados con la organización y estructura

 El cierre de las transacciones por virtud de las cuales se adquiriran propiedades está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichos inmuebles.

La capacidad para completar adquisiciones depende de diversos factores, incluyendo la conclusión de un proceso de auditoría y ciertas condiciones de cierre, entre otros. Si Fibra

Inn es capaz de completar alguna de estas adquisiciones dentro de los tiempos que se deben hacer, podría verse afectado adversamente la condición financiera, resultado de operación, liquidez y la habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores. En dicho supuesto, Fibra Inn podría no ser capaz de evaluar por adelantado, la manera en que se invertiran dichos recursos o los beneficios económicos que se adquirirían con dichos recursos.

• Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.

Fibra Inn está en establecida en México y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, la Fibra está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, y de 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.

 Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente la capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar adversa y materialmente.

Una recesión económica impacta materialmente la liquidez en los mercados financieros haciendo los términos para ciertos financiamientos menos atractivos, y en algunos casos, han dado lugar a la falta de disponibilidad de financiamiento, incluso para compañías que de otro modo califican para obtener financiamiento. La volatilidad e incertidumbre en los mercados mundiales de crédito y valores pueden impactar negativamente la capacidad de Fibra Inn para tener acceso a financiamiento adicional para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, actividades de adquisición y otros fines, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar negativamente el negocio. Además, debido a esta incertidumbre, Fibra Inn podría en el futuro no ser capaz de refinanciar o ampliar la deuda, o las condiciones de cualquier refinanciamiento puede no ser tan favorable como los términos de la deuda existente. Si no hay éxito en llevar a cabo el refinanciamiento de la deuda a su vencimiento, se podría ver la Fibra forzada a disponer de los hoteles en condiciones desfavorables, lo cual podría afectar negativamente la capacidad para pagar otras deudas y cumplir con las otras obligaciones contraídas previamente. La recesión prolongada en los mercados financieros puede ocasionar que Fibra Inn busque fuentes alternativas de financiamiento potencialmente menos atractivas y se pudieran requerir realizar ajustes mayores al plan de negocios. Estos eventos también pueden ocasionar que sea más difícil y costoso captar capital o incurrir en deuda garantizada o no garantizada, lo cual podría afectar materialmente y negativamente.

• La estrategia de negocio de Fibra Inn depende de lograr ingresos y el crecimiento del ingreso neto de los aumentos previstos en la demanda de cuartos; consecuentemente, un retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podrían afectar material y negativamente las perspectivas de

crecimiento.

La estrategia de negocio depende en lograr un crecimiento en los ingresos e ingreso neto derivado de los aumentos previstos en la demanda de cuartos como parte de una recuperación económica futura. Consecuentemente, cualquier retraso o una más recuperación económica más débil que la esperada podría afectar material y negativamente la perspectiva de crecimiento. Además, incluso si la economía se recupera, no se puede garantizar que la demanda de cuartos se incrementará arriba de los niveles actuales. Si la demanda no se incrementa en un futuro próximo, o si la demanda se debilita aún más, los resultados de operaciones futuros y la perspectiva de crecimiento podrían verse material y negativamente afectados.

 Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hay dificultades para obtener capital, es posible que Fibra Inn no sea capaz de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.

Debido al requisito de distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal, Fibra Inn podría no se capaz de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas las necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Fibra Inn se apoya 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, una desaceleración económica global da lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si Fibra Inn podría no fuera capaz de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, talvez no podrá realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales hay muy poco control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de los CBFIs. Fibra Inn podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no se tiene acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

 La capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir los negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los 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;
- la 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;
- el desempeño financiero;
- informes de analistas sobre Fibra Inn 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 los 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.

El 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 los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

• De conformidad con la legislación bursátil emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, se tienen establecidas políticas con el monto de endeudamiento en el que Fibra Inn puede incurrir. Si estas leyes cambiaran, se podria incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación, poniendo en peligro la calificación como una Fibra y podría afectar negativamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs

De conformidad con la legislación aplicable emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, existen políticas de endeudamiento topado al 50% sobre activos y de cobertura de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0, si esta legislación cambiara Fibra Inn podría llegar a que el grado de endeudamiento fuera más alto, lo que resultaría en un mayor riesgo de incurrir en incumplimiento de las obligaciones y un correspondiente incremento en los requisitos de servicio de deuda que podrían afectar negativamente la condición financiera y los resultados de operación. En caso de que estas disposiciones no se cumplieran, Fibra Inn haría un plan correctivo y daría a conocer las consecuencias e implicaciones en los derechos de los tenedroes de los CBFIs ante la asunción de los niveles de pasivos futuros, si así fuera el caso, de acuerdo a las condiciones en las que se presentara dicha situación.

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, la Fibra incurre 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. La Fibra tiene una plataforma contable integrada para las propiedades. Si no se tienen los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían ser afectados y se podrían incumplir con las obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, o si Fibra Inn es incapaz de recibir un dictamen de los auditores con respecto al control interno sobre la presentación de informes financieros, Fibra Inn podría estar sujeta a que los CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Inn podría no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, se podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en los estados financieros que podrían requerir rehacer los estados financieros, hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

• La salida de cualquier personal clave de Fibra Inn o del personal clave del Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, podría afectar material y adversamente.

Fibra Inn depende de la experiencia y relaciones del equipo de directivos 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 se puede asegurar que cualquiera de las personas que formen parte del personal clave continuarán trabajando en Fibra Inn. Cualquier dificultad de atraer y retener personal con talento y experiencia, podría afectar de manera adversa la habilidad para identificar potenciales oportunidades de inversión, las relaciones con marcas de hotel nacionales y globales y con cualquier otro participante de la industria y la ejecución de la estrategia de negocio. Adicionalmente, dicha perdida podría ser percibida de manera negativa por el mercado, lo que podría reducir el valor de mercado de los CBFIs.

• La habilidad de Fibra Inn para enajenar las propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con la calificación como Fibra y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.

Para calificar como Fibra, estamos sujetos al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad.

En caso de venta de una propiedad durante este periodo, se podría estar sujeto a consecuencias fiscales significativas, lo que haría que la venta de la propiedad fuera menos deseable. Para poder mantener los beneficios fiscales disponibles para las Fibras, se mantendrá cualquier propiedad construida o adquirida por Fibra Inn por un periodo de cuatro años contados a partir de la terminación de la construcción o adquisición. A la fecha de la venta de la propiedad, se tendrán que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los convenios de aportación y los contratos de fideicomiso.

• Si somos incapaces de vender, disponer o refinanciar una o más de las propiedades en el futuro, Fibra Inn podría ser incapaz de realizar los objetivos de inversión y el negocio se puede ver afectado 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. Fibra Inn podría ser incapaz de alcanzar sus objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera Fibra Inn podría ser incapaz 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.

 Las coinversiones que se hagan podrían ser afectadas adversamente por la falta de control para la toma de decisiones, por la confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas con los socios en coinversiones.

Fibra Inn puede 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 se cumpla con el régimen de inversión legal. En este caso, Fibra Inn podría 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 los 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 las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del 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 Fibra Inn ni sus socios en la coinversión tendríamos el control total. Las disputas con los socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos e impediría que los miembros del equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter la propiedad en la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, Fibra Inn sea responsable de los actos de los socios en dicha coinversión.

• Fibra Inn depende del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hace cargo de la gestión de la mayoría de los hoteles, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera los hoteles en el mejor interés de Fibra Inn. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa la relación con los franquiciantes.

En caso de que, se rescindan los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con el Gestor Hotelero, no se puede asegurar que habrá un Gestor Hotelero sustituto o que los franquiciantes autoricen una sustitución del Gestor Hotelero de manera oportuna o que el gestor hotelero sustituto sea exitoso en la operación. 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, la habilidad para encontrar un Gestor Hotelero sustituto o un operador de hotel para los hoteles podría ser desafiante y consumir tiempo y se podría incurrir en costos significtivos para la obtención de nuevos contratos de Gestión Hotelera para los hoteles. Consecuentemente, si se rescinden los contratos de Gestión Hotelera, podría haber una afectación material y adversa.

Un número de empleados que prestan servicios a los hoteles son contratados por el Gestor Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn, 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 y Fibra Inn podría ser declarada responsable 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 a los empleados. Se podría incurrir en costos considerables con relación a dichos potenciales procesos legales, que reducirían el efectivo disponible para distribución a los Tenedores.

Adicionalmente, muchos de los contratos de franquicias existentes, típicamente contienen acuerdos restrictivos que limitan o restringen la 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, Fibra Inn podría 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 los hoteles, Fibra Inn estaría prohibida para tomar acciones que de otra forma serían en el mejor interés de los Tenedores.

• Fibra Inn depende del Asesor, así como de su equipo de directivos para su éxito, y podría no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si los contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para la Fibra.

El Asesor asiste 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 del Asesor. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave del Asesor podría tener un efecto material adverso en el desempeño de la Fibra. Además, no se puede garantizar que seguirá siendo Asesor de Fibra Inn, o de que se continuará teniendo acceso a los funcionarios y profesionales del mismo. Los términos iniciales del Contrato de Asesoría solamente se extienden hasta el décimo aniversario después de la oferta pública inicial, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el décimo aniversario del cierre de la Oferta Pública Inicial.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y fue modificado 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 y otras normas legales fueron modificadas. 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 las 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 la estrategia de operaciones para ajustar a la Fibra a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional o podría inhibir la capacidad para perseguir las estrategias de Fibra Inn. Si Fibra Inn fuera incapaz de mantener la calificación como una Fibra, entre otras cosas se podría requerir cambiar la manera en la cual Fibra Inn realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operaciones y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

• El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en la legislación bursátil emitida por la CNBV y la del propio Fideicomiso, en cuanto a políticas de inversión, endeudamiento y distribución, y políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores siempre y cuando se cumpla con la ley vigente. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y en la capacidad para hacer Distribuciones.

 Se espera que el 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 del Administrador.

El equipo de directivos estará autorizado por el Comité Técnico para cumplir con lineamientos de inversión y, consecuentemente, tiene una gran libertad para determinar los activos que son inversiones adecuadas para la Fibra, así como para las decisiones de inversión individuales. El 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. El Comité Técnico no revisará o aprobará cada inversión propuesta por el equipo de directivos.

• El desempeño histórico del equipo de directivos del Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de los CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de directivos o el del Asesor no pretende ser indicativo, garantía o predicción de retornos que se logren en el futuro. Esto es especialmente cierto dado que la Fibra opera como un fideicomiso en términos de las disposiciones legales Mexicanas, con los CBFIs inscritos en el RNV y se necesita cumplir con ciertos requisitos regulatorios relacionados con fideicomisos con valores inscritos en el RNV, así como requisitos aplicables a Fibras en términos de la LISR, los cuales son muy técnicos y complejos. Consecuentemente, no se puede asegurar que el equipo de directivos o el del Asesor replique su desempeño histórico y en sus otros proyectos anteriores. Los retornos de inversión podrían ser substancialmente menores que los retornos alcanzados por ellos y en otros proyectos anteriores.

Riesgos relacionados con México

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

Fibra Inn está organizada en México y todos los activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, la Fibra está sujeta 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 estadounidense, 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; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No se puede garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no hay control alguno, no tendrá un efecto material adverso

en el negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

• 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 las operaciones y la 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 Fibra Inn 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. El 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, la administración, las operaciones y el régimen impositivo. No se puede garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios constantes y no se puede 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 el negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de los CBFIs.

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

Los resultados de las 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, el 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 se tiene ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No se puede asumir que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en el 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 las 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 los inquilinos respecto a las propiedades. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos es fijo, en el caso de que Fibra Inn fuera incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, los márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

• Las fluctuaciones en el valor del Peso respecto del dólar, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, podrían tener un efecto adverso en la posición financiera y resultados de operación.

Dado que sustancialmente todos los ingresos son y continuarán estando denominados en Pesos y una porción de la 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, los costos de financiamiento podrían incrementar. Adicionalmente, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar, en términos Peso, el monto de los pasivos denominados en moneda extranjera, podría afectar negativamente los 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 la 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, así como el valor de las de 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 los valores y de cualquier pasivo denominado en Dólares que se deba cubrir en el futuro, y se podría tener un efecto adverso en la posición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo en periodos futuros, a manera de ejemplo, por incrementar, en términos Peso, el monto de los pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de interés moratorio entre los acreditantes. En tanto el Gobierno Federal actualmente no restrinja y, por muchos años no lo 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 depreciación del tipo de cambio y las medidas gubernamentales para el control de la inflación en México, puede tener un efecto adverso en las 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 el negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, Fibra Inn podría ser incapaz de ajustar los precios, costos y gastos a los huéspedes para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de tarifa comúnmente están vinculados al dólar. Pero los ingresos están denominados en Pesos. En consecuencia, los ajustes en la tarifa basados en el tipo de cambio pueden tener un impacto o beneficio directo sobre los ingresos.

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

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, las 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 el 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 las condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

• Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de los CBFIs y los 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 mercado 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 aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. 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 el 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 el negocio, posición financiera y resultados de operación.

• Altas tasas de interés en México podrían incrementar los costos financieros

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal . La tasa de interés CETES a 28 días fue de 7.4% y 8.0% para 2007 y 2008 respectivamente. Como resultado de la recesión y desaceleración económica en México durante el año 2009, el Banco de México bajo su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE a 4.5% en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés CETES disminuyó a aproximadamente 4.5% en 2009 y ha continuado disminuyendo desde ese tiempo a 4.45% en 2010, 4.13% en 2011 y 3.91% en 2012. A mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, con la incursión en deuda denominada en Pesos, podría haber un riesgo de elevadas tasas de interés

• Fibra Inn está sujeta a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.

Fibra Inn está sujeta a obligaciones de revelación, con respecto a los CBFIs que están listados en la BMV o en algún mercado exterior. Los estándares de revelación impuestos por la BMV podrían ser diferentes a aquellos impuestos por las bolsas de valores en otros países o regiones como Estados Unidos de América. Como resultado de lo anterior, el nivel de información que está disponible podría no corresponder con lo que los inversionistas no mexicanos están acostumbrados. Adicionalmente, los estándares de contabilidad y los requisitos de revelación en México difieren de aquellos en los Estados Unidos de América. En particular, los estados financieros son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las "IFRS" por sus siglas en inglés). Los rubros de los estados financieros de una compañía preparados de conformidad con las IFRS podrían no reflejar su situación financiera o los resultados de operación del modo en que hubieran sido reflejadas si dichos estados financieros hubieran sido preparados de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y a otros. Estas actividades, su posible

aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en los que se operan los hoteles, y por lo tanto sobre la condición financiera y resultados de operación.

Riesgos Fiscales

• Ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento.

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles y que éstos sobprepasaran el 5% de los ingresos totales, como los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, se podría perder la calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Si Fibra Inn fuera incapaz de mantener la calificación como Fibra, entre otras cosas se podrá requerir cambiar la manera en que se realizan las operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operación y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones.

• Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la Fibra.

En general, las legislaciones fiscales locales correspondientes estipulan que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento en que se aportaron al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes perdieron en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles que se aportaron y sobre los cuales se mantuvo el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Inn, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenaron los CBFIs recibidos por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, Fibra Inn está obligada a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto se calculó proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habría perdido el derecho de reversión en su proporción.

• Devolución del Impuesto al Valor Agregado.

Como resultado de la adquisición de los Bienes Inmuebles se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual fue trasladado y enterado al fisco federal.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario cuenta con la posibilidad de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación de los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible

• Reformas fiscales y legales inesperadas.

No puede asegurarse que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a dicho Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

• Modificaciones al Régimen Fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuara sólo como un conducto de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirían los recursos derivados de dichos valores y dicho Fideicomiso no estuviera recibiendo ganancias derivadas de dichas actividades, las autoridades mexicanas podrían tener una opinión diferente en relación con la naturaleza fiscal que guarda el Fideicomiso, debido a que dichas autoridades podrían considerar que cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario, definiría la naturaleza del Fideicomiso y, como resultado, llevar a cabo cualquier acto comercial a través de dicho fideicomiso lo podría definir como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales.

• Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores

Ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

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

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021 y 2679-1.81-2015-024, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 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. Adicionalmente, tiene CBFs inscritos en un Programa de Emisión de deuda con oficio de autorización no. 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 por la CNBV.

Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de Fibra Inn, de la BMV y la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Adicionalmente, se tiene establecido un programa de American Depositary Receipts (ADRs) Nivel 1 para Fibra Inn, el primer programa de ADRs para un fibra mexicana. Fibra Inn nombró a The Bank of New York Mellon, líder global en servicios de gestión de activos y servicios de inversión, como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representa 10 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y cotiza en el mercado over-the-counter (OTC) bajo el símbolo: DFBRY. Los CBFIs de Fibra Inn continuan cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el mismo símbolo: FINN13. Este programa comenzó a operar oficialmente el lunes, 28 de Diciembre de 2015.

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.

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

e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro

El Fideicomiso no presenta cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

f) Destino de los Fondos, en caso de que se hayan hecho emisiones de deuda o capital subsecuentes

Derivado de la emisión de deuda en CBFs del 28 de septiembre de 2015 se obtuvieron recursos por Ps. 1,875.4 millones. El Fideicomiso aplicó en una parte de los recursos obtenidos durante el 2015 y otra parte durante el 2016.

Durante el 2015 se aplicó el 69.7% ó un total de Ps. 1,278.2 millones. El detalle se muestra a continuación:

Recursos de la emisión de deuda aplicados durante 2015:

- Ps. 27.5 millones de gastos de emisión
- Ps. 600.0 millones para el pago de la deuda bancaria
- Ps. 196.0 millones de inversiones en los hoteles actuales
- Ps. 318.4 millones adquisición del hotel Hampton Inn by Hilton Chihuahua
- Ps. 84.7 millones adquisición del hotel City Express Chihuahua
- Ps. 34.2 millones adquisición del hotel City Express Junior Chihuahua
- Ps. 17.4 millones gastos de escrituración e impuestos por la adquisición de los hoteles antes mencionados

Durante el 2016 se aplicó el resto por Ps. 597.2 millones, cuyo detalle se muestra a continuación:

- Ps. 113.7 millones en adquisición del hotel Casa Grande Ciudad Juárez
- Ps. 2.9 millones en gastos de escrituración e impuestos por la adquisición del hotel antes mencionado
- Ps. 55.5 millones en depósito inicial del contrato de promesa de compraventa del hotel JW Marriott Monterrey
- Ps. 425.1 millones en inversiones en hoteles del portafolio actual

Adicionalmente se hizo una reapertura de deuda el 19 de octubre de 2016 por Ps. 1.000 millones.

Durante el 2016 se aplicó el 40.0% ó un total de Ps. 399.6 millones. El detalle se muestra a continuación:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de TIIE₂₈ + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones de gastos de emisión
- Ps. 350.0 millones para el pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones para inversiones en hoteles del portafolio actual

g) Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos del Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Las oficinas corporativas de Fibra Inn están ubicadas en Ricardo Margain Zozaya 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León México. El número de teléfono es 52 (81)5000-0200.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV, incluyendo este Reporte Anual. Esta información se encuentra a disposición del público en la página de internet de Fibra Inn en www.fibrainn.mx; así como en las páginas de internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv. Los inversionistas que

prefieran hacer la consulta físicamente, podrán acudir al 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.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas de CI Banco, quien funge como Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes no 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México, D.F., atención de: Delegado Fiduciario de la Representación Común RC/00141 a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, en el teléfono 52(55)5063-3978 ó mjimenezlabora@cibanco.com e instruccionesmexico@cibanco.com

De igual forma, los inversionistas que quisieran contactar directamente a la emisora, podrán hacerlo con Lizette Chang, quien es la responsable de la atención a inversionistas y analistas al teléfono (81)5000-0211 ó <u>lizette.chang@fibrainn.mx</u>

2) El Fideicomiso

a) Historia y Desarrollo

Fibra Inn es el Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces Hotelero conocido como F/1616 registrado en la División Fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o "la Compañía") constituido en fecha 23 de octubre de 2012 mediante Escritura Pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 del Distrito Federal. Su duración está sujeta al cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

Las oficinas corporativas de Fibra Inn están ubicadas en Ricardo Margain Zozaya 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León México. El número de teléfono es 52 (81)5000-0200.

El fideicomiso de bienes raíces está destinado a la actividad hotelera en México especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales.

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. es una sociedad civil subsidiaria del Fideicomiso F/1616, éste detenta y controla, desde su creación en 2013, 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.

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 y desarrollo de hoteles

Fibra Inn empezó la formación de un portafolio de hoteles al momento de la oferta pública inicial en el 2013. En ese entonces, se constituyó con un portafolio de aportación de hoteles de parte de los socios fundadores compuesto por 8 hoteles con 1,613 cuartos y que representó un valor de Ps. 1,773.8 millones. Al momento de la formación de la Fibra y ya con los recursos derivados de la colocación inicial, se adquirió un portafolio de hoteles compuesto por 6 propieades adicionales que representaban 810 cuartos con un valor de Ps. 984 millones.

Con los recursos remanentes de capital de la oferta inicial Fibra Inn creció su portafolio y terminó el 2013 con 18 hoteles. En 2014 agregó 15 hoteles para terminar con 33 propiedades. Durante el 2015 adquirió 7 propiedades, y durante 2016, 3 propiedades.

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn maneja 43 hoteles en 4 segmentos de hoteles (11 de servicios limitados, 19 de servicios selectos, 12 de servicios completos y uno de estancia prolongada), ubicados en 15 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco, Distrito Federal y Sonora) y que representan 7,113 cuartos totales; de los cuales 6,713 cuartos están en operación, 234 están en construcción y 166 están en remodelación. Estos cuartos operados tuvieron una tasa de ocupación del 60.0%. Adicionalmente se tenía un terreno en Ciudad del Carmen, cuyo proyecto de construcción quedó suspendido.

Desde la formación de Fibra Inn y hasta el 31 de diciembre de 2013, Fibra Inn tuvo un cambio significativo en el registro de los ingresos; ya que estos se contabilizaban en base al cálculo de rentas de los activos de acuerdo a los niveles de RevPar en los hoteles. Derivado del cambio en la LISR en los artículos 187 y 188, a partir del 1 de enero de 2014 y hasta la fecha, los ingresos se contabilizan como ingresos por hospedaje e ingresos de arrendamiento de otros espacios. Para más información al respecto, se puede consultar el comunicado de prensa emitido el 23 de diciembre de 2013.

A la fecha, Fibra Inn no ha realizado inversiones para tomar el control de otras compañías.

b) Descripción del Negocio

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano dedicado a adquirir, desarrollar y rentar un grupo de propiedades destinados al hospedaje en México para servir al viajero de negocios con marcas internacionales.

La visión de Fibra Inn es ser el propietario líder de hoteles para viajero de negocios en México, ofreciendo una experiencia memorable a los huéspedes, el ambiente más sano y propicio para el desarrollo de los colaboradores, excediendo las expectativas de nuestros inversionistas.

La misión es satisfacer plenamente las necesidades de nuestros huéspedes, generando valor a los inversionistas de Fibra Inn.

Los valores de Fibra Inn son: actitud de servicio, confiabilidad, integridad, respeto y trabajo en equipo.

La estrategia de negocio se basa en lo siguiente: El objetivo primordial de negocio es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones del portafolio inicial, de las adquisiciones potenciales futuras y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los tenedores de CBFIs, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

El Modelo de Negocio es la siguiente:

- Especialización en Hoteles de Negocio
- Operación con Marcas Líderes mundiales
- Preferencia en la Adquisición de hoteles antes que el Desarrollo
- Crecimiento inteligente del Portafolio

La Estrategia de Conocimiento se basa en:

- 1. Modelo de Negocio enfocado a invertir en hoteles con alto valor agregado
- 2. Creación de un portafolio de negocios equilibrado
- 3. Capitalizar la experiencia del Gestor Hotelero a través de su equipo directivo
- 4. Crear valor a través de adquisiciones selectivas, renovaciones, reposicionamiento, expansión y conversión de hoteles
- 5. Incrementar la rentabilidad del portafolio inicial; aumentando la ocupación y la tarifa promedio diaria y reducir costos operativos
- 6. Adquirir propiedades que tengan el potencial de añadir valor
- 7. Buscar atractivas oportunidades de desarrollo en mercados de alto potencial de crecimiento
- 8. Establecer presencia en ciudades con alto nivel de consumo y alta actividad económica.

Las Ventajas Competitivas de Fibra Inn:

- Los hoteles están ubicados en ciudades de alto crecimiento.
- Las propiedades son prácticamente recién construidas; ya que el 75% tiene menos de 4 años, además que cumplen con estándares de alta calidad y de mantenimiento.
- Fibra Inn tiene sólidas relaciones de negocio con las marcas internacionales que maneja.
- Fibra Inn ofrece opciones atractivas para los viajeros de negocio y los franquiciadores tienen programas de lealtad líderes en el mercado.
- La plataforma tecnológica respaldada por un sistema de reservaciones de clase mundial y de servicio al cliente.

Atractivos de Inversión de Fibra Inn:

- Plataforma de inversión en hoteles de alta calidad, en un segmento con volatilidad relativamente baja y crecimiento atractivo.
- El reconocimiento de nuestras marcas son una ventaja competitiva y nos permite tener un Premium en nuestras tarifas.

- La flexibilidad operativa de Fibra Inn está enfocada en crear una plataforma eficiente y escalable que resulte en una alta satisfacción de los huéspedes.
- Estrategia enfocada en el fortalecimiento y crecimiento de nuestro portafolio.
- Enfocados en maximizar retornos para nuestros inversionistas.
- Administración con experiencia probada y compromiso.
- Capacidad de generar márgenes atractivos por arriba de los niveles de mercado.
- Estructura de capital atractiva con una política financiera conservadora.
- Obtención de financiamiento atractivo.
- Deuda / Valor Activos menor al 50%.
- Sólido entorno macroeconómico en México.
- Creciente mercado hotelero con tarifas por debajo de EU, Canadá y Sudamérica.

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Fibra Inn fue creado principalmente para adquirir, desarrollar y rentar un grupo de propiedades principalmente destinados al hospedaje en México para servir al viajero de negocios con marcas internacionales preponderantemente. Los hoteles propiedad de Fibra Inn se ubican en los segmentos de servicios completos, servicios selectos, servicios limitados y de estancia prolongada:

- Servicios Completos son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más los servicios de alimentos y bebidas, en restaruantes del hotel, salones de eventos y banquetes.
- 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 Limitados son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento limitado es conocido como "budget".
- Estancia Prolongada son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos pero con alojamiento de más de cinco días de estancia.

A continuación se muestra una relación de las inversiones en propiedades que se han hecho:

Inversiones en Hoteles

	<u> </u>	Para los años ter			
		2013	2014	2015	2016
1.	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	Ps. 222,291,319			
2. 3.	Hapmton Inn by Hilton Saltillo Hampton Inn by Hilton Reynosa	288,741,229 41,614,566			

4.	Hampton Inn by Hilton				
	Querétaro	214,782,965			
5.	Holiday Inn Express Saltillo	260,087,633			
6.	Holiday Inn Express & Suites				
	Ciudad Juárez	182,376,274			
7.	Holiday Inn Express & Suites				
	Toluca	336,011,411			
8.	Holiday Inn Express & Suites				
	Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
9.	Holiday Inn Express Guadalajara	165,122,550			
10.	Holiday Inn Express Guadatajara Holiday Inn Express Playa del	103,122,330			
10.		125 755 400			
	Carmen	135,755,400			
11.	Holiday Inn Express Toluca	76,000,000			
12.	Holiday Inn & Suites				
	Guadalajara Centro Histórico	139,981,500			
13.	Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000			
14.	Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000			
15.	Camino Real Guanajuato	230,000,000			
16.	Wyndham Garden Irapuato	93,000,000			
17.	Marriott Puebla Mesón del	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
17.	Ángel	370,333,842			
10					
18.	Holiday Inn México Coyoacán	350,893,967		192 (52 000	
19.	Fairfield Inn & Suites by			182,652,000	
	Marriott Coatzacoalcos				
20.	Courtyard by Marriott Saltillo			205,878,000	
21.	Wyndham Garden Celaya	139,000,000			
22.	Wyndham Garden León	150,000,000			
23.	Holiday Inn Tampico Altamira		113,020,000		
24.	Aloft Guadalajara		257,500,000		
25.	Wyndham Garden Silao		82,000,000		
26.	Casa Grande Chihuahua		105,500,000		
27.	Casa Grande Delicias		71,266,000		
28.	Microtel Inn & Suites by		71,200,000		
20.			72 000 000		
20	Wyndham Chihuahua		73,000,000		
29.	Microtel Inn & Suites by		50 0 25 000		
	Wyndham Culiacán		60,937,000		
30.	Microtel Inn & Suites by				
	Wyndham Toluca		66,000,000		
31.	Microtel Inn & Suites by				
	Wyndham Ciudad Juárez		61,000,000		
32.					
	Aeropuerto		351,000,000		
33.	Wyndham Garden Guadalajara		183,000,000		
34.	•		102,000,000		
54.	Poniente			114,600,000	
25				114,000,000	
35.	Hampton Inn by Hilton			175 000 000	
	Hermosillo			175,000,000	
36.	Staybridge Suites Guadalajara				
	Expo			133,600,000	
37.	Arriva Express Guadalajara			141,400,000	
38.	Hampton Inn by Hilton				
	Chihuahua			318,413,000	
39.	City Express Chihuahua			84,652,000	
	J 1				
40.	City Express Junior Chihuahua			34,197,000	
41.	Casa Grande (Holiday Inn)			31,177,000	
т1.	Ciudad Juárez				113,752,000
12					113,732,000
42.	Courtyard by Marriott				224 404 000
	Chihuahua				234,404,000
43.	Best Western Valle Real				65,500,000
44.	Fairfield Inn & Suites Ciudad				
	del Carmen (1)				
	Total	Ps. 3,732,507,775	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000
	•				

⁽¹⁾ El Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen es un desarrollo para el cual se tenía destinado dicho monto de inversión, sin embargo se suspendió su construcción, pero se conserva el terreno.

Existe una estacionalidad semanal y anual en la operación de los hoteles del portafolio propia del huésped de negocio al que sirven estas propiedades. En el primer caso, la ocupación es alta de lunes a jueves y baja durante los fines de semana, que es cuando los

viajeros de negocio regresan a sus ciudades de origen. En el segundo caso, la ocupación es baja en vacaciones de Semana Santa y Navidad.

ii) 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:

Cadena Hotelera	Marca	
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®	Hampton, Han,
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® &	H Honday Inn. Express
	Suites	H Katidoylin EXPIESS 8 Suites
	Holiday Inn®	# HotidayInn
	Holiday Inn® & Suites	Holiday Inn & Suites
	Crowne Plaza®	CROWNE PLAZA HOTILIA MISORY
	Staybridge Suites®	SUITES
Marriott International, Inc.	Marriott®	MARRIOTT
	Courtyard by Marriott®	COLIETYARD
	Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	FARRIFIED
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden	WYNDHAM GARDEN
	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	MICROTEL BY WYNDHAM
Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc.	Aloft®	aloft
Hoteles Camino Real®	Camino Real®	CAMINO REAL
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.	CASA GRANDE
Hoteles Arriva Express®	Arriva Express®	Arriva express

City Express	City Express y City Express Junior	cityexpress. hoteles cityexpress. junior
Best Western Hotels & Resorts	Best Western	Best Western.

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 cadena hotelera internacional. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada cadena hotelera va de conformidad con ella y es confidencial, pero siempre inicia con el cumplimiento del Art. 142. de la Ley de la Propiedad Industrial que señala que quien conceda una franquicia deberá proporcionar información detallada de la misma a quien se la pretenda conceder por lo menos con treinta días previos a la celebración de contrato respectivo y se formaliza con la firma del Contrato respectivo.

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

- Contrato de Fideicomiso
- Contrato de Asesoría
- Contrato de Administración
- Contrato de Gestión Hotelera
- Contratos de Franquicia
- Contratos Ambientales
- Contratos de Seguros

Para más información detallada sobre los contratos antes mencionados, referirse al capitulo 2. *El Fideicomiso, d) Contratos y Acuerdos Relevantes* de este Reporte Anual, donde se menciona la duración de cada uno de ellos y se explica el porqué son importantes para el desarrollo de la Fibra.

iii) Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante de más del 10% del total de los ingresos consolidados de Fibra Inn, en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida de la siguiente manera:

- 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.

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.

iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2016, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una Fibra distribuya anualmente al menos el 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 llevará 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 en los cuales dichas Distribuciones estarán 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 requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

De conformidad con el Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá 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 tendrían 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 se podrían utilizar 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; sin embargo no contemplamos pagar distribuciones por abajo del mínimo requerido para mantener la calificación del régimen fiscal de Fibra.

Régimen Fiscal

A continuación se señala una descripción de algunas de las 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 CBFIs. 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 los CBFIs.

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

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 suscripción y disposición de sus valores desde el punto de vista tributario mexicano.

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2016.

En caso que sean percibidos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles o de los ingresos provenientes del hospedaje, como podrían ser los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, se perderá la calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1° de enero del 2014. Si fuera incapaz de mantener la calificación como Fibra, entre otras cosas se podrá requerir cambiar la manera en que se realizan las operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operación y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones.

De conformidad con el Fideicomiso de Administración y Cobranza, los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a

determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto de dicho Fideicomiso de Administración y Cobranza y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo del Fideicomitente o del Fideicomitente Adherente que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas.

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

La Emisora tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando la Emisora eximida de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 79 de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y dicha enajenación se realice a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs 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 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 la 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 CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV 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.

Convenios para evitar la doble imposición

Las ganancias que obtengan los Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentas del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFIs 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.

I. Distribución del Resultado Fiscal

Dado que los CBFIs se encuentran colocados entre el gran público inversionista, el intermediario financiero que los mantenga en depósito es quien deberá retener a los Tenedores el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, con excepción de que los Tenedores de los CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando eximida la Emisora de dicha obligación.

La retención que se realice a los Tenedores de los CBFIs se considerará como pago definitivo del ISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Tomando en consideración que los CBFIs están colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

En caso contrario, las enajenaciones de CBFIs estarán sujetas al pago de ISR en México.

Cabe destacar que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV, pudieran estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier implicación fiscal jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores en materia fiscal.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

Los CBFIs solamente otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

Un Tenedor no residente en México no se encontrará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a su tenencia de CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

v) Recursos Humanos

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

Todos los empleados, en su caso están contratados: (i) por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene aproximadamente 64 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

El resto de los empleados a cargo de la operación hotelera están contratados por el Gestor Hotelero quien presta los servicios en las propiedades, ésta actuando como empresa relacionada de la Fibra.

Empleados

	31 de diciembre de,		
	2016	2015	2014
Fideicomiso F/1616: Administradora de Activos Fibra Inn SC Partes Relacionadas:	64	57	35
Operadora México	- -	-	- 1
Servicios Integrales Fibra Inn	1,679 767	1,588 689	1,312 450

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, Impulsora Fibra Inn (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 la operación. Asimismo, la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, presta servicios de empleados para lo cual también ha celebrado contratos de prestación de servicios con el Fideicomiso F/1765 y el Fideicomiso.

Cada uno de los hoteles, como unidad de trabajo, tiene celebrado un contrato colectivo de trabajo con su respectivo sindicato.

Se presenta en los estados financieros de la Fibra un pasivo a largo plazo por beneficios a los empleados que corresponde al reconocimiento de las obligaciones de partes relacionadas de Impulsora Fibra Inn, ya que la Fibra es obligado solidario. Para mayor información consultar nota respectiva de los Estados Financieros Consolidados incluidos en este reporte anual.

vi) Información de Mercado

Panorama de la economía mundial.

De acuerdo a una publicación del Fondo Monetario Internacional¹, el crecimiento económico mundial durante 2016 se vio mermado a 3.1% proyectado, debido a una debilidad inesperada e intensa que caracterizó la actividad del mercado estadounidense en el primer semestre, así como la materialización de un importante riesgo a la baja con el voto a favor del Brexit en Gran Bretaña. En este tenor, el crecimiento de la producción mundial para el tercer trimestre de 2016 rondó en 3% a una tasa anualizada, sin cambios de acuerdo a los resultados de los dos primeros trimestres del año. Esta tasa de crecimiento aparentemente estable, oculta ciertas divergencias entre los diferentes grupos de países. El crecimiento ha repuntado con más vigor de lo previsto en las economías avanzadas, mayormente porque hubo una reducción en inventarios y cierta recuperación en producción manufacturera. Por el contrario, se observa una desaceleración en algunas economías de mercados emergentes y en desarrollo (EMED) atribuible principalmente a factores idiosincráticos.

Así mismo, se estima que las proyecciones tendrán un repunte de la actividad económica en 2017 especialmente en las EMED, con lo cual el crecimiento repuntará a 3.4%, y para 2018 quedará en 2.5%. Sin embargo, estas proyecciones parecen precarias dada la incertidumbre que rodea la orientación de las políticas del gobierno de los Estados Unidos de América y sus posibles impactos a nivel mundial.

Se espera que durante 2017 continúe la recuperación económica a medida que mejoren las perspectivas de las EMED y que la economía estadounidense recupere cierto ímpetu gracias al desvanecimiento de los efectos generados por la disminución de inventarios existentes y a la recuperación de la inversión. Aunque las perspectivas a más largo plazo de las economías avanzadas siguen siendo moderadas, teniendo en cuenta los factores demográficos negativos y el débil crecimiento de la productividad. Pero como lo señalan ediciones anteriores del informe WEO, este pronóstico depende de una serie de importantes supuestos²:

² "Subdued Demand: Symptoms and Remedies", World Economic Outlook, IMF, October, 2016. http://www.imf.org/

¹ "A Shifting Global Economic Landscape"- World Economic Outlook, IMF, January 16th, 2017.

- Estabilización paulatina de las condiciones que atraviesan las grandes economías actualmente sometidas a tensiones, con un repunte general del crecimiento de los exportadores de materias primas, aunque a niveles menores que en el pasado;
- Desaceleración y un reequilibrio paulatino de la economía china, con tasas de crecimiento a mediano plazo de cerca de 6%, es decir, por encima del promedio de las EMED:
- Crecimiento variable en otras economías de mercados emergentes y en desarrollo.

Finalmente, el reporte anual del World Economic Outlook señala que los pronósticos del crecimiento para 2017 se revisaron a la alza en el caso de China (a 6.5%, 0.3 puntos porcentuales más que el pronóstico de octubre de 2016) gracias a la expectativa de que se mantengan las políticas de respaldo. Ahora bien, el hecho de seguir apoyándose en medidas de estímulo —con una rápida expansión del crédito y lentos avances en el saneamiento de la deuda empresarial, especialmente en el endurecimiento de las restricciones presupuestarias de las empresas estatales— plantea el riesgo de una desaceleración más fuerte o de un ajuste perturbador. Estos riesgos pueden verse exacerbados por las presiones generadas por la salida del capital, especialmente en un entorno externo más inestable.

En América Latina, la revisión a la baja del crecimiento refleja en gran medida una menor expectativa de recuperación a corto plazo en Argentina y Brasil. En México, se plantean condiciones financieras más restrictivas y vientos en contra más fuertes debido a la incertidumbre relacionada con Estados Unidos.

Cuadro. Panorama de las proyecciones de perspectivas de la economía mundial. Reporte WEO, Enero 2017. (Variación porcentual anual).

	Interanual				T4 a T4 2				
	Estima	aciones	Proyecciones		Diferencia con las proyecciones del informe WEO de octubre de 2016		Estimaciones	Proyecciones	
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Producto Mundial	3.2	3.1	3.4	3.6	0.0	0.0	3.1	3.6	3.6
Economías Avanzadas	2.1	1.6	1.9	2.0	0.1	0.2	1.8	1.9	2.0
Estados Unidos	2.6	1.6	2.3	2.5	0.1	0.4	1.9	2.3	2.5
Zona Euro	2.0	1,7	1.6	1.6	0.1	0.0	1.6	1.6	1.5
Alemania	1.5	1.7	1.5	1.5	0.1	0.1	1.7	1.6	1.5
Francia	1.3	1.3	1.3	1.6	0.0	0.0	1.1	1.7	1.5
Italia	0.7	0.9	0.7	0.8	-0.2	-0.3	1.0	0.7	0.8
España	3.2	3.2	2.3	2.1	0.1	0.2	2.9	2.2	2.0
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4.1	4.1	4.5	4.8	-0.1	0.0	4.2	5.1	5.1
China	6.9	6.7	6.5	6.0	0.3	0.0	6.6	6.5	6.0
América Latina y el Caribe	0.1	-0.7	1.2	2.1	-0.4	0.0	-0.7	1.7	2.0
México	2.6	2.3	1.7	2.0	-0.6	-0.6	1.9	1.4	2.4

Nota: Se parte del supuesto de que los tipos de cambio efectivos reales se mantienen constantes a los niveles vigentes entre el 4 de noviembre y el 2 de diciembre de 2016. Las economías se enumeran en base a su tamaño. Los datos trimestrales agregados están desestacionalizados. 1. Diferencia basada en cifras redondeadas, tanto en los pronósticos de esta Actualización como en los de la edición de octubre de 2016 del informe WEO.

^{2.} Los países incluidos en la agregación de las proyecciones y las estimaciones trimestrales del producto mundial representan aproximadamente 90% del producto mundial anual ponderado según la paridad del poder adquisitivo. Los países incluidos en la agregación de las proyecciones y las estimaciones trimestrales del producto de las economías de mercados emergentes y en desarrollo representan aproximadamente 80% del producto anual de ese grupo ponderado según la paridad del poder adquisitivo. *1

La Economía en México

De acuerdo a la OCDE³, México se encuentra en la posición número once dentro de las economías más importantes del mundo (en cuanto al PIB medido según la paridad del poder de compra). En las últimas tres décadas, el país ha experimentado enormes cambios estructurales: de una economía con enorme dependencia en el petróleo en la década de los 1990, hasta a un centro manufacturero después del TLCAN, mismo que fue creado a mediados de esa misma década, por lo tanto México se ha convertido cada vez más en un centro de comercio internacional.

Las actividades económicas han mostrado resistencia ante la fuerte caída de los precios del petróleo, el débil crecimiento del comercio mundial y el endurecimiento de la política monetaria en los Estados Unidos. Además, debido a la depreciación del peso, se fortaleció la cuota de mercado de las exportaciones mexicanas, y la resistente demanda interna sigue respaldando la actividad económica, lo cual genera un posible crecimiento del PIB de hasta 3% en 2017.

Si bien la proximidad al mercado de exportación de Estados Unidos de América sigue siendo una ventaja competitiva, México ha impulsado estratégicamente el libre comercio al suscribir 12 acuerdos con 46 países. México es ahora un importante exportador mundial de automóviles y televisores de pantalla plana, entre otros productos. Sin embargo, el potencial económico del país se ve obstaculizado por desafíos importantes como los altos niveles de pobreza, extensa informalidad, tasas bajas de participación femenina, aprovechamiento escolar insuficiente, exclusión financiera, una norma de derecho endeble y niveles persistentes de corrupción y delincuencia. Así mismo, se reconoce que la demanda interna sigue siendo el principal motor de la actividad económica, apoyada por las recientes reformas estructurales que han reducido los precios al consumo, notablemente de la electricidad y de los servicios de telecomunicaciones.

En cuanto a política macroeconómica, ésta se hace cada vez más restrictiva, por lo que el Banco de México elevó la tasa de interés de referencia a fin de contrarrestar las presiones inflacionarias y mantener las expectativas de inflación ancladas en torno a la meta de inflación, y más recientemente en respuesta a la mayor incertidumbre tras el resultado de las elecciones presidenciales en los Estados Unidos. Con el fin de cumplir con la trayectoria de consolidación y asegurar la sostenibilidad de la deuda, el presupuesto de 2017 incluye recortes del gasto, con el objetivo de volver a un superávit primario.

Probablemente, se pueden lograr el objetivo de déficit de los requerimientos financieros del sector público (RFSP). El déficit se redujo en un 1.1% del PIB de 2015 a 2016, aunque esto refleja en gran medida la recepción del remanente de operación del Banco Central.

Perspectivas para la Economía en México

De acuerdo a la institución financiera Valores Mexicanos Casa de Bolsa⁴, los escenarios macroeconómicos presentados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Públicos para este año y el siguiente parecen razonablemente aceptables. Se estiman rangos de

³ Estudios Económicos de la OCDE México, Enero 2017. <u>www.oecd.org/</u>

⁴ Reporte Semanal del 27 al 31 de marzo 2017, semana 13, Valores Mexicanos Casa de Bolsa. <u>www.valmex.com.mx</u>

crecimiento de entre 1.3 y 2.3% para 2017 y entre 2.0 y 3.0% para 2018, el presupuesto toma como estimaciones puntuales 1.5% para 2017 y 2.5% para 2018, como parte de las expectativas de mercado. Lo mismo ocurre con el tipo de cambio (19 pesos por dólar para ambos años) y con la tasa del CETE 28 (7% para 2017 y 7.25% para 2018). Las estimaciones de inflación son congruentes con las del Banco de México.

En este tenor, lo importante será que el gobierno federal mantenga la disciplina fiscal y que concluya este año y el siguiente con un balance igual o menor al estimado sin incluir el remanente de operación del Banco de México. Los Pre-criterios 2017, reflejan disposición para mejorar la situación en finanzas públicas y, aunado a los resultados de este rubro en el primer bimestre, disminuyen un poco la presión sobre el riesgo de una baja en la calificación soberana del país en el futuro cercano. En la parte de política monetaria, es evidente que muchos componentes del Índice Nacional de Precios al Consumidor sufren impacto por depreciación del peso y/o alza en precios de gasolina y que la inflación anual difícilmente disminuirá debajo del 5% en lo que resta de este año, por lo que el Banco de México deberá seguir incrementando la tasa de fondeo. Sin embargo, las decisiones del Banco de México bien podrían depender de lo que haga la FED, por lo que el escenario base es que la tasa de fondeo concluya este año en 7%.

Por otro lado, hay que subrayar el importante crecimiento en Deuda Pública observado en los últimos años: según la Secretaría de Hacienda y Crédito Públicola, este rubro representó el 34.3% del PIB en 2012, y se contempló un cierre para el 2016 de 50.5% del PIB, lo que representó un aumento de 16.2 puntos en los primeros 48 meses del gobierno. La deuda, según algunos especialistas, se ha visto presionada por la baja en las ventas petroleras, que afectó las finanzas públicas y el incremento del gasto. En la presente administración, a pesar de los recortes, el presupuesto de gasto público ha crecido en un promedio de 3.6 % al año, mientras que la economía sólo en un promedio anual del 2.1 %, con tendencia a disminuir.

	Indicad	lores Financieros	S		
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-0.8	-1.5	-1.5	2.8	3.1
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.6	0.5	1.0	0.35	0.8
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.3	4.0	4.0	3.04	4.3
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	34.0	36.9	38.8	43.2	50.5

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas_publicas_criterios/cgpe_2017.pdf.

Como conclusión, la situación macroeconómica mundial afecta las posibles ventajas que podría tener México en términos de crecimiento. La enorme dependencia de México hacia la economía de Estados Unidos, tanto en productos terminados como en la producción de insumos para la cadena de valor del vecino país, aunado a la menor dependencia del petróleo, muestra la gran importancia de las políticas públicas y de comercio que establezca dicho país. Por otro lado, no hay que perder de vista la contracción presupuestaria que ha impuesto el propio gobierno mexicano para el año 2017, lo cual dibuja un escenario un tanto incierto. Por lo tanto, la reactivación de diversas economías mundiales (incluidas la

estadounidense) resulta benéfico para varias ciudades manufactureras con fuerte aportación a las exportaciones nacionales, aunque habrá que definir el impacto real.

La industria manufacturera en México

Es importante mencionar una gran parte del portafolio con el que cuenta Fibra Inn es meramente industrial, por lo que el comportamiento del sector es relevante ya que influye en la toma de mejores decisiones comerciales para la compañía.

De acuerdo al Reporte de Análisis Económico que emite el Banco Base⁵, el sector industrial prácticamente no tuvo crecimiento de 2015 a 2016 debido al deterioro que se ha observado en la industria minera y al bajo crecimiento de sus demás componentes. Por su parte, la industria manufacturera también observó cierta desaceleración, al pasar de 2.5% en 2015 a 1.3% en 2016, motivado además por el estancamiento durante el último trimestre del año. Se observa un comportamiento similar en el indicador IMEF manufacturero, que se ha situado por debajo del umbral de crecimiento nulo por cuatro meses consecutivos. Estas lecturas indican que el debilitamiento de la actividad económica observado en la segunda mitad de 2016, se agudizó al final del año y al inicio del presente año.

La industria turística en México

Uno de los impulsores fundamentales para el crecimiento del turismo en México es la industria hotelera, cuyo crecimiento no depende únicamente de las inversiones que el Gobierno Federal impulsa en materia de infraestructura, sino también de la participación del sector privado para el desarrollo del turismo nacional e internacional.

De acuerdo con un comunicado de prensa emitido por la Secretaría de Turismo, en los últimos años la oferta hotelera del país ha experimentado un crecimiento promedio anual de 3.8% en número de cuartos y de 4.5% en hoteles. Al cierre del 2015, México tenía 20 mil hoteles y 737 mil cuartos disponibles promedio aproximadamente. Adicionalmente, según información de DATATUR, la ocupación hotelera entre enero y octubre de 2016 alcanzó niveles de 60.4%. De enero a septiembre, se recibió un total de 25.3 millones de turistas internacionales, cifra 8.5% superior al mismo período de 2015. La derrama económica estimada por el turismo internacional, asciende a 14, 474 millones de dólares, lo que significa 9.6% más con respecto al mismo periodo del año anterior.

Estas cifras, se traducen en confianza del sector hotelero para desarrollar nuevos proyectos en el país, como las inversion en el país, como las inversiones en Ciudad de México, Puebla, Monterrey, Mérida, San Luis Potosí, León y Acapulco.

-

⁵ Reporte de Análisis Económico, Industria Manufacturera de exportación, Banco Base Marzo 2017.

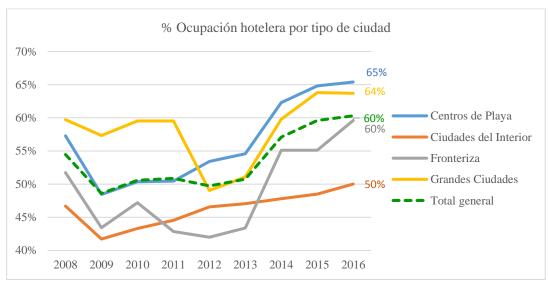


Figura Datatur 2017. Comparativo porcentaje de ocupación por tipo de ciudad.

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las ocupaciones hoteleras en el país, se observa que en 2013 ya se habían recuperado los niveles pre-crisis de 2008, período en el que se registro el mayor incremento de ocupación hotelera en México. En años recientes, el crecimiento ha sido marginal, aunque sí muy destacable en Centros de Playa, Grandes Ciudades y Ciudades Fronterias, que han alcanzado niveles históricos en ocupación.

A partir de 2014, las ciudades que más impacto han tenido en cuanto a crecimiento han sido las ciudades Fronterizas, que han sufrido un crecimiento promedio 11% anual, esto significa que existen oportunidades para seguir ampliando la oferta hotelera, además de que la naturaleza de éstas ciudades por ser industrial, se deduce que el efecto de este incremento ha sido derivado de los proyectos de la manufactura tanto en desarrollo como ampliación de proyectos.

Tanto las Grandes Ciudades (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) como los Centros de Playa han mantenido un crecimiento promedio por arriba del 7% y 6% anual respectivamente, esto puede ser debido al impacto que tienen por proyectos inmobiliarios y al ser su naturaleza ciudades de servicios de alto nivel.

Finalmente, las ciudades del interior, han tenido solamente un crecimiento acumulado del 2% a partir del 2014, esto se debe en medida a que dentro de esta categoría de ciudades se encuentran las ciudades petroleras de Coatzacoalcos y Villahermosa, que debido a su naturaleza y las situaciones globales se han visto afectadas por con caídas drásticas en ocupacion de hasta -15% y -18% respectivamente. También incluye ciudades de perfil industrial automotriz y de servicios, cuyos crecimientos han sido constantes pero se han mantenido en promedio de 2% anual.

Impacto de los precios del crudo con relación a la industria turística

De acuerdo a un reporte elaborado por GBTA Foundation⁶, los precios del petróleo, un impulsor clave de los costes de las aerolíneas y de las tarifas aéreas de los viajeros, debería beneficiar a los responsables de compras de viajes corporativos en 2017 teniendo en cuenta

⁶ Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2017. GBTA & Carlson Wagonlit Travel, 2016.

los precios recientes persistentemente bajos. Ganará especial relevancia el creciente impacto de los cargos por servicios complementarios (asientos preferentes, espacio adicional entre asientos, entre otros), que supusieron el 7.8% de los ingresos de las aerolíneas a nivel mundial por encima del 6.7% de 2014.

Al conocer este comportamiento de efecto global, ofrece la oportunidad de que los compradores de viajes consideren viajar con más frecuencia, lo cual podría generar una mayor demanda de servicios de hoteles, con sus consecuentes mejoras en ocupación y tarifas promedio. De hecho, México es el único país latinoamericano con crecimientos estimados en tarifas hoteleras, aunque a niveles inferiores a las proyectadas para Estados Unidos y Canadá.

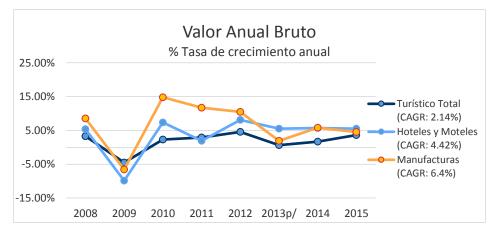
Imagen. Datos Adicionales sobre el precio de los viajes / Tarifas hoteleras en las Américas.

<u>Mercado</u>	Gama Media	Gama Alta	Total Hotel
Argentina	-2.9%	-3.0%	-2.9%
Brasil	-1.1%	-4.2%	-3.1%
Chile	-0.4%	-0.4%	-0.4%
México	2.3%	3.0%	2.6%
Canadá	6.0%	5.3%	3.9%
EE UU	4.5%	3.5%	4.0%

Fuente. Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2017. GBTA Fundation y Carlson Wagon Lit Travel.

El sector hotelero en México, particularmente el segmento de negocios, está emergiendo de una fase de contracción altamente correlacionada con la disminución de la actividad económica en 2008 y 2009. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de la industria manufacturera cayó 21.78% entre su pico en el 2008 y su punto más bajo en el 2009, recuperando los niveles pre-crisis en enero de 2010. A partir de entonces, ha presentado crecimiento acumulado del 31.5% en septiembre de 2012. El índice de PIB para hoteles de Servicios Selectos cayó 35.1% entre el segundo cuarto del 2008 y el primer cuarto del 2009 y desde entonces ha mostrado importante crecimiento.

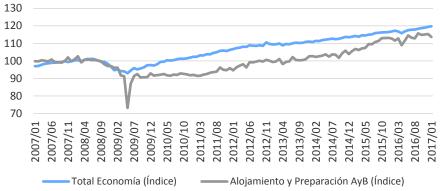
Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel



Fuente: INEGI

A pesar del crecimiento que ha ocurrido en los años pasados, consideramos que el sector de alojamiento temporal continúa atrasado respecto a la más amplia economía mexicana, aunque acortando la brecha en desempeño año con año, como se muestra en la siguiente gráfica. Consideramos que este rezago, entre los niveles reales de precios unitarios registrados antes de la crisis y los niveles actuales, ofrecen una oportunidad relevante de crecimiento de los ingresos a medida que continúe la recuperación de la economía mexicana.

Índice de Actividades Económicas Industria hotelera vs. Total Economía



Índicador Global de la Actividad Económica (IGAE), serie desestacionalizada, (índice base 2008=100). Fuente: INEGI.

La siguiente tabla presenta un resumen del inventario de hoteles urbanos en México y el monto significativo de hoteles independientes sin marca que existen en el mercado:

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles c interna		Hoteles con nacion		Hoteles Inde	nondiontos
	Total de <u>Hoteles</u>	Total de <u>Cuartos</u>	% de Hoteles	% de <u>Cuartos</u>	% de Hoteles	% de <u>Cuartos</u>	% de Hoteles	% de <u>Cuartos</u>
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55
Chihuahua	41	3,525	39	54	7	10	54	36
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	62	5,186	15	26	19	30	66	44
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61
Oaxaca	173	4,976	1	2	3	10	96	88
Puebla	127	7,215	9	27	10	20	81	52
Querétaro	112	7,948	19	33	14	28	67	39
Saltillo	34	2,905	23	40	17	26	60	34
San Luis Potosí	51	4,475	18	26	20	28	63	46
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42
Veracruz	114	7,874	8	14	5	10	87	75
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
Subtotal	1,080	68,774	15	25	12	21	73	53
Área Metropolitana México	279	33,146	22	35	15	22	63	43
Guadalajara	191	16,717	13	27	12	21	75	52
Monterrey	98	12,980	38	46	33	38	29	17

Subtotal	568	62843	24	36	20	27	56	37
Total	1,648	131,617	16	27	14	22	70	51

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

Consideramos que la fortaleza de las franquicias internacionales afiliadas a los hoteles de la Fibra dará la habilidad para establecer las tarifas por Cuarto de manera más agresiva que los competidores que no cuenten con marcas internacionales. Específicamente, se considera una ventaja sobre los hoteles sin marca como resultados del establecimiento de programas de lealtad y la experiencia consistente que los viajeros de negocios esperan de un hotel con franquicias internacionales.

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de hoteles de negocio se ha desarrollado a nivel mundial y en México desde que Holiday Inn Express® y Hampton Inn by Hilton® abrió como competidores en Monterrey, Nuevo León. Hoy en día hay más de 519 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra algunas de las franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles Midscale y Upscale en México

			Número de Hoteles
Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	en México
City Express®	City Express	Mexicana	80
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	67
Holiday Inn Express® y HIE			
& Suites®	IHG	Inglesa	53
Holiday Inn® y HI & Suites®	IHG	Inglesa	51
One®	Posadas	Mexicana	43
Hampton Inn® HI & Suiites®	Hilton	Americana	30
City Express Junior®	City Express	Mexicana	18
Courtyard®	Marriott	Americana	17
Ibis® e Ibis Styles®	Accor	Francesa	16
City Express Plus®	City Express	Mexicana	14
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	13
Ramada®	Wyndham	Americana	13
NH Hotels® y NH			
Collection®	NH	Española	12
City Express Suites®	City Express	Mexicana	11
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	9
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	9
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	9
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	8
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	8
Staybridge®	IHG	Inglesa	6
Hilton Garden®	Hilton	Americana	6
Aloft®	Marriott	Americana	6
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	5
Double Tree® DT Suites®	Hilton	Americana	4
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	4
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	4
AC by Marriott®	Marriott	Americana	3
Total			519

Fuente: Información recopilada en los sitios web de cada empresa, al 30 de marzo de 2017. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. Se reportan únicamente cadenas con al menos 3 propiedades en México.

.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles orientados al segmento de negocios con franquicias internacionales, sector al que los hoteles de Fibra Inn pertenecen. Existe un puñado de carteras y propiedades individuales que comparten el mismo estándar que los hoteles de Fibra Inn y en los que es posible participar como un eficiente y expedito sumador de hoteles de negocios internacionales haciéndolo con bajos riesgos de ejecución y operación.

En cuanto a los hoteles que se encuentran en un mercado donde los clientes demandan un servicio de alimentos y bebidas, Fibra Inn ha incursionado en el segmento de Servicios Completos, los cuales son propiedades que están disponibles para su compra más frecuentemente. En estos se destinan espacios para salones y áreas públicas, como convenciones y banquetes.

Adicionalmente, Fibra Inn ha incursionado en la compra de hoteles de Servicio Limitado ya que es un formato con altos niveles de rentabilidad, al igual que los Servicios Selectos, en donde el desempeño lo respaldan las marcas globales que operamos y en donde se manejan tarifas más económicas.

Asimismo, Fibra Inn tiene la propiedad de hoteles en el segmento de Estancia Prolongada, formato que era necesario dentro de la gama de opciones para ofrecer al viajero de negocio con una estancia de más de 5 días.

La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 6 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de 239.9 billones de pesos en cinco años. Esperamos ver que esta aceleración continúe en los siguientes meses.

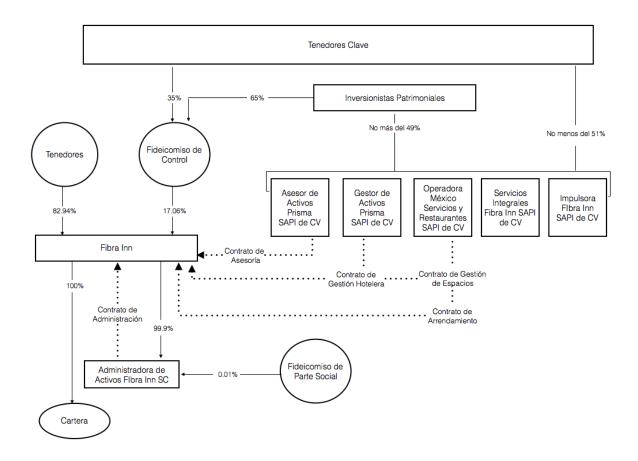
Tamaño de la Industria de Fibras en México

	<u>Número de FIBRAs</u>	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	6,830 millones de pesos
Enero 31, 2013	3	75,847 millones de pesos
Diciembre 31, 2014	10	236,710 millones de pesos
Diciembre 31, 2015	11	253,014 millones de pesos
Diciembre 31, 2016	12	239,883 millones de pesos

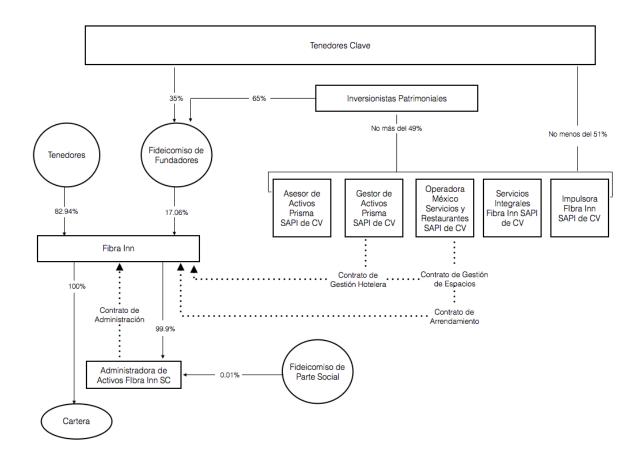
Fuente: Bloomberg.com en las fechas mencionadas.

vii) Estructura de Administración

El siguiente diagrama muestra la estructura de administración al 31 de diciembre de 2016:



El siguiente diagrama muestra la estructura de administración vigente a la fecha del presente reporte:



El Fideicomiso F/1616 ó Fibra Inn tiene una sola subsidiaria, localizada en México, la cual prove servicios administrativos a la Fibra.

La tabla siguiente muestra la subsidiaria al 31 de diciembre de 2016.

Nombre de la Subsidiaria	Jurisdicción	Participación ⁽¹⁾	Descripción
Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.	México	99.99%	Provee de Servicios Administrativos

Dorgantoja da

El Fideicomiso establece un Comité Técnico el cual está integrado de la siguiente forma:

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y podrán designarse adicionalmente sus respectivos suplentes, quienes durarán en sus funciones al menos un año, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente, en su caso, en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico).

Los Tenedores que, a través del Fideicomiso de Fundadores, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Fundadores, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Tenedores mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2016:

<u>Miembro</u>	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	63	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	54	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	60	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	55	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	60	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	58	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	51	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	42	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano*	61	
Adrián Garza de la Garza*	64	
Rafael Gómez Eng*	63	
Everado Elizondo Almaguer*	73	
Héctor Medina Aguiar*	66	

^{*}Miembro Independiente.

El Fideicomiso cuenta con una estructura de cuentas y fondos para su correcta administración, funcionamiento y operación como se describe a continuación:

- Cuenta Concentradora. En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión.
- Fondo de Gastos de Emisión. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.
- *Fondo de Impuestos por Inversión*. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario por el Asesor.
- Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- Cuenta General. En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.
- Fondo de CAPEX. Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente del Asesor y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique el Asesor y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.
- Fondo de Servicio la Deuda. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o el Asesor.
- Cuenta de Distribuciones de Efectivo. En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los rembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- Cuentas Adicionales. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

viii) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, a la fecha del presente Reporte Anual, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a los CBFIs. 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.

ix) Derechos

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso para recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizarlas. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores tienen derecho a recibir las Distribuciones, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para acordar que las Distribuciones sean diferentes al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Se tiene la política de dar distribuciones trimestrales y esta puede se modificada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectúan siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Derecho a Recibir liquidación en caso de Extinción del Patrimonio del Fideicomiso.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos de extinción que se establecen en el Fideicomiso, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:

- (i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.
- (ii) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- (iii) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.
- (iv) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del

Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

- (ii) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- (iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.
- (v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores.

Derecho de Contar con Representante Común

Los tenedores tienen el derecho de contar con un Representante Común que ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los CBFIs conforme a lo establecido por la LGTOC, el Fideicomiso y la Legislación Aplicable. Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asambleas de Tenedores, las cuales representarán a todos los Tenedores de acuerdo con la LGTOC.

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218, en los CBFIs y en el Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Administrador y del Asesor conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- 1. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- m. Solicitar del Fiduciario, del Administrador y del Asesor, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor;

- o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;
- p. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
- s. En general, 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, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción 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 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 Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. 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 Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común 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, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo y/o el Asesor, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Como efecto de la fusión, la fusionante absorbió incondicionalmente la totalidad de los activos, pasivos, obligaciones y derechos sin reserva ni limitación alguna, de la fusionada, adquiriendo a titulo universal la totalidad del patrimonio de ésta última, quedando a su cargo todos los adeudos y responsabilidades de la fusionada como si hubieran sido contraídos por la fusionante y subrogándose por tanto en todos los derechos y obligaciones de índole civil, mercantil, fiscal y de cualquier otra naturaleza sin excepción alguna, de la fusionada.

x) *Distribuciones*

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1 de enero de 2014 y de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. 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 estima 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, sin embargo no se tiene intención de efectuar Distribuciones por un porcentaje inferior al 95% indicado.

c) Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han adquirido más propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2016 es de 43 hoteles en operación. Estos representan 7,113 cuartos totales, de los cuales 6,713 están en operación, 234 están en construcción y 166 están en proyecto de remodelación. Adicionalmente Fibra Inn participa con una inversión minoritaria con inversionistas terceros en dos propiedades en proceso de desarrollo bajo un modelo externo de incubadora de hoteles, que representan 430 cuartos.

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

_	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)					
Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	2016		2015		2014	
Servicios Limitados:						
Número de hoteles		11		11		9
Número de cuartos disponibles Ocupación		1,424 59%		1,500 49%		1,170 56%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	837	Ps.	49% 811	Ps.	808
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	13.	495	13.	394	13.	541
Ingresos	Ps.	261.7	Ps.	179.3	Ps.	92.0
Servicios Selectos:						
Número de hoteles		19		17		12
Número de cuartos disponibles		3,381		3,068		2,277
Ocupación		58%		58%		57%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	1,202	Ps.	1,095	Ps.	1,007
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)		693		636		576
Ingresos	Ps.	839.3	Ps.	583.5	Ps.	467.1
Servicios Completos:						
Número de hoteles		12		11		10
Número de cuartos disponibles		1,969		1,824		1,626
Ocupación		63%		60%		63%
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	1,313	Ps.	1,238	Ps.	1,121
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)		828		739		711
Ingresos	Ps.	648.1	Ps.	532.3	Ps.	325.2
Estancia Prolongada:						
Número de hoteles		1		1		-
Número de cuartos disponibles		117		117		-
Ocupación		85%		73%		-
Tarifa Promedio Diaria	Ps.	1,322	Ps.	1,226	I	Ps

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)

	(1 St Williones)				
Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	2016	2015	2014		
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	1,120	890	-		
Ingresos	Ps. 48.5	Ps. 14.7	Ps		
Ingresos Totales	Ps. 1,797.6	Ps. 1,309.8	Ps. 884.3		

Nota: Durante 2016 se hizo una reclasificación: Los hoteles City Express se consideran dentro del segmento limitado y el hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, que anteriormente se consideraba dentro del segmento de servicios limitados, se hace la corrección al segmento de servicio selecto.

Al 31 de diciembre de 2016 la cartera de Fibra Inn estaba integrada por 43 propiedades que representaron 7,113 cuartos totales, de los cuales 6,713 cuartos estaban en operación, 234 estaban en construcción y 166 que serán remodelados en una de las propiedades. A esta misma fecha, la Fibra tiene ejercida una deuda por Ps. 2,875.4 millones con garantía quirografaria. Se tenían 16 propiedades del portafolio como garantía de una línea de crédito revolvente conratada con un grupo de bancos (Banorte, Actiner, Citibanamex, Scotiabank y Banregio). El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación de está línea de crédito, y se revirtió el fideicomiso de garanía, con lo cual se liberaron los gravámenes sobre las propiedades. El portafolio de propiedades está afiliado con diversos marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2016:

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,736 cuartos, de los cuales 2,636 están en operación y 100 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 66.2% al 31 de diciembre de 2016.
- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,170 cuartos, de los cuales 1,114 están en operación y 56 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 58.5% al 31 de diciembre de 2016.
- Diez hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara y Playa del Carmen. Estas propiedades comprenden un total de 1,411 cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 58.5% al 31 de diciembre de 2016. Durante el 2016, se adicionaron 196 cuartos en hoteles de estas marcas.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 50.8% al 31 de diciembre de 2016.

- Cuatro hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos y Saltillo con un total de 808 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 45.4% al 31 de diciembre de 2016.
- Un hotel de Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc. operado bajo la marca Aloft® en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 59.3% al 31 de diciembre de 2016.
- Tres hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua, Delicias y Ciudad Juárez con un total de 415 cuartos, de los cuales 349 están en operación y 66 en construcción; lo que representó una ocupación promedio de 63.9% al 31 de diciembre de 2016.
- Un hotel que operaba bajo la marca Arriva Express® en la ciudad de Guadalajara con un total de 178 cuartos, lo que presentó una ocupación promedio fue de 48.0% durante el tiempo que estuvo operando en 2016; al 31 de diciembre de 2016, el hotel se encuentra cerrado para su conversión a la marca AC Hotels by Marriott®.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 71.0% al 31 de diciembre de 2016.
- Un hotel que opera bajo la marca Best Western® en la ciudad de Monterrey con un total de 85 cuartos, lo que presentó una ocupación promedio de 45.3% al 31 de diciembre de 2016.

A la presentación de este Reporte Anual Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en dos propiedades en proceso de desarrollo bajo un modelo externo de incubadora de hoteles, que representan 430 cuartos. Estos son:

- El desarrollo de un JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 cuartos; y
- El desarrollo Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 180 cuartos.

Adicionalmente se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott® en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado, y por el momento no se tiene una fecha de reanudación.

Al 31 de diciembre de 2016, la operación hotelera de estas propiedades las lleva el Gestor Hotelero parte relacionada de Fibra Inn: Grupo Hotelero Prisma, que anteriormente tenía la razón social Grupo Hotelero Fibra Inn. Con excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un tercero. Estos son:

- c. Camino Real® Guanajuato, y
- d. Holiday Inn® Puebla la Noria.

Fibra Inn no tiene planeado invertir en sociedades terceras, ni adquirir títulos representativos de capital social de alguna otra sociedad.

Resumen de Información Operativa por hotel 2016 vs 2015 Información de Ventas Totales (Pesos)

<u>-</u>			2010		_			20	15	
Marca/Ubicación	Tasa de Ocupación	<u>TPD</u> ⁽¹⁾	<u>Revpar</u> ⁽²⁾	<u>Ingreso</u> <u>Cuarto</u>	Total Ingreso(3)	Tasa de Ocupación	<u>TPD</u> ⁽¹⁾	Revpar ⁽²⁾	Ingreso Cuarto	Total Ingreso ⁽³⁾
Hampton Inn® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	68%	1,066	730	59,556,802	60,240,802	76%	1,008	762	62,057,585	62,741,585
Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	56%	1,192	668	55,531,577	57,319,577	61%	1,160	707	58,561,855	60,349,855
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	49%	918	450	23,854,882	24,226,882	46%	927	428	22,645,641	23,017,641
Hampton Inn® by Hilton® / Querétaro	57%	1,134	648	42,218,683	42,638,683	56%	1,092	612	39,771,761	40,191,761
Holiday Inn Express® / Saltillo	63%	1,251	793	52,270,873	52,678,873	67%	1,197	807	53,007,436	53,415,436
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	79%	1,208	950	63,265,985	63,505,985	77%	1,036	792	52,636,612	52,876,612
Holiday Inn Express® & Suites / Toluca	58%	972	562	26,114,357	26,234,357	48%	1,010	481	49,196,288	49,568,288
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	72%	1,422	1,022	74,060,978	76,498,914	74%	1,249	924	66,771,569	69,385,958
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	64%	1,325	850	27,987,433	28,623,433	58%	1,234	716	23,521,653	24,157,653
Holiday Inn Express® / Guadalajara	67%	1,253	837	60,976,256	61,312,256	55%	1,175	652	47,328,637	47,664,638
Holiday Inn Express® / Toluca	59%	1,122	664	66,587,832	66,959,832	29%	915	267	12,386,346	12,506,346
Wyndham Garden® / Playa del Carmen	59%	1,135	671	48,158,809	48,755,720	59%	1,059	627	44,835,426	45,444,489
Holiday Inn® / Puebla La Noria	83%	1,130	937	51,383,700	57,215,072	79%	1,072	841	46,058,476	52,218,235
Holiday Inn® / Monterrey Valle	81%	1,352	1,096	79,451,263	84,466,640	73%	1,217	888	64,198,661	68,846,893
Camino Real® / Guanajuato	51%	1,533	779	44,190,545	47,675,866	46%	1,470	674	38,148,766	41,500,596
Wyndham® Garden / Irapuato	70%	825	573	21,398,261	21,716,261	62%	825	510	18,990,802	19,386,802
Marriott® / Puebla Mesón del Ángel	59%	1,655	981	106,227,643	119,231,007	56%	1,489	828	89,444,769	101,948,029
Holiday Inn® / México Coyoacán	69%	1,163	800	62,642,456	85,568,443	64%	1,084	698	54,552,850	76,713,203
Wyndham® Garden / Celaya	33%	820	271	14,850,944	15,378,811	38%	840	321	17,569,599	18,531,650
Wyndham® Garden / León	72%	1,011	728	33,569,375	34,188,375	67%	934	628	28,862,667	29,992,667

Holiday Inn® / Tampico Altamira	46%	1,049	477	30,912,176	32,809,891	38%	1,020	385	22,528,938	24,108,268
Aloft® / Guadalajara	59%	1,395	827	42,996,709	43,763,964	58%	1,278	736	38,131,610	39,192,225
Wyndham® Garden / Silao	35%	808	282	14,753,044	14,853,244	30%	743	222	11,596,554	11,696,754
Casa Grande® / Chihuhua ⁽⁴⁾	69%	865	594	24,989,536	29,769,700	65%	830	536	22,499,208	27,160,969
Casa Grande® / Delicias	58%	923	538	17,530,820	19,997,389	56%	857	477	15,480,080	18,170,707
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	75%	827	620	24,522,160	24,702,160	64%	784	501	19,761,744	19,936,744
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán	59%	554	326	18,888,574	19,068,577	44%	720	313	12,927,986	13,112,124
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	57%	622	357	16,848,287	17,088,287	45%	586	262	12,329,158	12,569,158
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad Juárez	76%	1,064	813	33,621,561	33,681,561	74%	831	613	25,999,745	25,359,745
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	61%	1,935	1,171	93,850,098	99,288,549	64%	1,634	1,038	78,568,573	84,319,121
Wyndham® Garden / Guadalajara	53%	1,074	567	38,594,017	39,526,255	35%	946	327	22,222,966	23,829,574
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	49%	918	450	23,854,882	24,226,882	51%	1,126	572	11,792,732	13,376,604
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	55%	975	537	29,680,140	31,048,091	38%	956	363	11,890,555	12,563,830
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	85%	1,322	1,120	47,954,452	48,457,253	73%	1,226	890	14,476,247	14,677,367
Arriva Express® / Guadalajara	48%	845	405	24,623,311	27,368,937	50%	809	405	9,354,874	9,997,614
Courtyard by Marriott® / Saltillo	49%	1,656	816	53,760,050	55,075,005	15%	1,658	256	2,763,369	2,863,153
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	61%	1,420	868	60,392,721	61,232,721	53%	1,306	698	3,713,349	3,783,349
City Express® / Chihuahua	78%	869	676	25,738,809	26,038,809	62%	805	501	1,459,797	1,484,797
City Express® Junior / Chihuahua	64%	619	398	15,281,161	15,461,161	55%	555	303	891,091	906,091
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	24%	971	228	15,025,167	15,267,667	7%	993	68	194,530	209,530
Casa Grande® / Ciudad Juárez	63%	805	510	20,229,727	22,387,776					
Courtyard by Marriott® / Chihuahua	36%	1,802	646	20,925,766	21,460,308					
Best Western® / Valle Real	45%	1,011	458	3,524,249	3,674,249					
Total	60%	1,162	697	1,707,452,400	1,797,552,921	57%	1,091	618	1,228,400,507	1,309,776,063

Resumen de Información Operativa por hotel 2015 vs 2014 Información de Ventas Totales (Pesos)

<u>-</u>			201					2	014	
Marca/Ubicación	Tasa de Ocupación	<u>TPD</u> ⁽¹⁾	Revpar ⁽²⁾	<u>Ingreso</u> <u>Cuarto</u>	Total Ingreso ⁽³⁾	Tasa de Ocupación	<u>TPD</u> ⁽¹⁾	Revpar ⁽²⁾	<u>Ingreso</u> <u>Cuarto</u>	<u>Total Ingreso</u> (3)
Hampton Inn® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	76%	1,008	762	62,057,585	62,741,585	72%	932	667	54,273,550	54,957,550
Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	61%	1,160	707	58,561,855	60,349,855	56%	1,128	637	52,758,015	54,546,015
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	46%	927	428	22,645,641	23,017,641	57%	885	508	26,887,414	27,259,414
Hampton Inn® by Hilton® / Querétaro	56%	1,092	612	39,771,761	40,191,761	62%	1,108	690	44,845,131	45,265,131
Holiday Inn Express® / Saltillo	67%	1,197	807	53,007,436	53,415,436	60%	1,150	687	45,150,984	45,558,984
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	77%	1,036	792	52,636,612	52,876,612	70%	894	623	41,364,299	41,604,299
Holiday Inn Express® & Suites / Foluca	48%	1,010	481	49,196,288	49,568,288	47%	9953	448	45,791,827	46,163,827
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	74%	1,249	924	66,771,569	69,385,958	68%	1,005	687	49,614,115	51,900,007
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	58%	1,234	716	23,521,653	24,157,653	67%	1,152	766	25,163,998	25,799,998
Holiday Inn Express® / Guadalajara	55%	1,175	652	47,328,637	47,664,638	52%	1,135	590	32,569,364	32,899,945
Holiday Inn Express® / Toluca	29%	915	267	12,386,346	12,506,346	35%	795	274	12,712,266	12,832,266
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	59%	1,059	627	44,835,426	45,444,489	53%	956	505	33,835,270	34,925,923
Holiday Inn® / Puebla La Noria	79%	1,072	841	46,058,476	52,218,235	74%	1,010	747	40,894,782	44,520,234
Holiday Inn® / Monterrey Valle	73%	1,217	888	64,198,661	68,846,893	61%	1,048	641	46,357,512	50,477,947
Camino Real® / Guanajuato	46%	1,470	674	38,148,766	41,500,596	56%	1,352	760	33,762,578	38,612,184
Wyndham® Garden / Irapuato	62%	825	510	18,990,802	19,386,802	64%	814	521	19,393,701	19,789,701
Marriott® / Puebla Mesón del Ángel	56%	1,489	828	89,444,769	101,948,029	66%	1,267	842	67,047,390	75,900,611
Holiday Inn® / México Coyoacán	64%	1,084	698	54,552,850	76,713,203	62%	1,043	650	50,734,760	66,632,420
Wyndham® Garden / Celaya	38%	840	321	17,569,599	18,531,650	54%	829	452	24,744,018	26,367,229
Vyndham® Garden / León	67%	934	628	28,862,667	29,992,667	71%	867	647	29,763,761	31,263,761
Holiday Inn® / Tampico Altamira	38%	1,020	385	22,528,938	24,108,268	58%	941	542	15,135,500	16,031,135

Aloft® / Guadalajara	58%	1,278	736	38,131,610	39,192,225	43%	1,134	483	18,870,467	19,173,596
Wyndham® Garden / Silao	30%	743	222	11,596,554	11,696,754	32%	675	214	7,727,721	7,769,471
Casa Grande® / Chihuhua ⁽⁴⁾	65%	830	536	22,499,208	27,160,969	44%	912	399	1,238,769	1,613,993
Casa Grande® / Delicias	56%	857	477	15,480,080	18,170,707	37%	818	301	723,569	933,345
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	64%	784	501	19,761,744	19,936,744	46%	794	362	625,618	632,960
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán	44%	720	313	12,927,986	13,112,124	52%	665	348	1,612,124	1,632,124
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	45%	586	262	12,329,158	12,569,158	26%	586	152	313,655	323,978
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad Juárez	74%	831	613	25,999,745	25,359,745	68%	675	459	2,127,415	2,134,082
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	64%	1,634	1,038	78,568,573	84,319,121	49%	1,421	697	4,126,082	4,630,987
Wyndham® Garden / Guadalajara	35%	946	327	22,222,966	23,829,574	43%	794	344	1,986,249	2,120,241
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	51%	1,1126	572	11,792,732	13,376,604					
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	38%	956	363	11,890,555	12,563,830					
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	73%	1,226	890	14,476,247	14,677,367					
Arriva Express® / Guadalajara (5)	50%	809	405	9,354,874	9,997,614					
Courtyard by Marriott® / Saltillo	15%	1,658	256	2,763,369	2,863,153					
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	53%	1,306	698	3,713,349	3,783,349					
City Express® / Chihuahua	62%	805	501	1,459,797	1,484,797					
City Express® Junior / Chihuahua	55%	555	303	891,091	906,091					
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	7%	993	68	194,530	209,530					
Total	57%	1,091	618	1,228,400,507	1,309,776,063	59%	1,016	598	832,151,025	884,272,878

⁽¹⁾ TPD o Tarifa Promedio Diaria.
(2) Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.
(3) Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos
(4) El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido de marca en 2016.
(5) El hotel Arriva Express Guadalajara será convertido de marca en 2016.

Diversificación Geográfica

Fibra Inn tiene una diversificación geográfica de la cartera, lo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al 31 de diciembre de 2016, las propiedades están ubicadas en 15 estados y 21 ciudades del territorio nacional.

La siguiente tabla presenta un resumen de los 43 hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2016:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche (1)	1	-	-	41.3	0%
Chihuahua	10	1,369	19%	1,285.2	16%
Coahuila	3	587	8%	773.1	9%
Ciudad de México	1	214	3%	437.6	5%
Estado de México	3	524	7%	518.6	6%
Guanajuato	5	676	10%	766.2	9%
Jalisco	6	912	13%	1,219.5	15%
Nuevo León	5	923	13%	1,164.3	14%
Puebla	2	446	6%	707.1	9%
Querétaro	1	178	3%	206.0	3%
Quintana Roo	1	196	3%	214.7	3%
Sinaloa	1	158	2%	105.5	1%
Sonora	1	207	3%	170.0	2%
Tamaulipas	3	543	8%	411.9	5%
Veracruz	1	180	3%	189.5	2%
Total / Promedio	43	7,113	100%	8,210.5	100%

⁽¹⁾ Se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en Marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado, y por el momento no se tiene una fecha de reanudación.

	Al y por los anos t	terminados el 31 de di	ciembre del,
	2016	2015	2014
	(Cifras ex	xpresadas en millones de	pesos)
Ingresos por Entidad Federativa:			
Chihuahua	318.2	149.7	46.9
Coahuila	165.1	116.6	100.1
Ciudad de México	85.6	76.7	66.6
Estado de México	110.3	74.6	59.3
Guanajuato	133.8	121.1	123.8
Jalisco	249.1	159.5	80.0
Nuevo León	324.2	285.3	162.0
Puebla	176.4	154.2	120.4
Querétaro	42.6	40.2	45.3
Quintana Roo	48.8	45.4	34.9
Sinaloa	19.1	13.1	1.6
Sonora	31.0	12.6	-
Tamaulipas	78.1	60.5	43.3
Veracruz	15.3	0.2	-
Total	1,797.6	1,309.7	884.2

Estacionalidad

Las propiedades del portafolio de la Fibra están orientadas a servir al viajero de negocios; por tanto, estas propiedades están localizadas estratégicamente cerca de parques industriales, aeropuertos, conjuntos de oficinas y centros de negocio. La estacionalidad en relación a los ingresos está ligada a la actividad de los huéspedes con actividades de negocio. Es por eso que la baja actividad se presenta durante los fines de semana y a lo largo del año, durante las vacaciones de Semana Santa, en el verano y en las vacaciones de fin de año.

Por otro lado, existen propiedades en el portafolio que están ubicadas en ciudades turísticas como Puebla y Guanajuato. En este caso, existe un componente turístico para los fines de semana y vacaciones, sobre todo de los habitantes de la zona metropolitana del Distrito Federal.

ii) Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios

Durante el año 2016 se adquirieron las siguientes propiedades:

<u>Propiedad</u>	Estado	Total Cuartos	Segmento	Inversión (Ps. Millones)	Fecha de Adquisición
Casa Grande Ciudad Juárez	Chihuahua	145	Completo	113.8	21 abril 2016
Courtyard by Marriott Chihuahua	Chihuahua	152	Selecto	234.4	3 junio 2016
Best Western Valle Real	Nuevo León	85	Limitado	65.5	13 octubre 2016
Total		382		413.7	

112

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Sobre las propiedades añadidas al Fideicomiso, se ha obtenido la recomendación del Comité de Prácticas y, en su caso dependiendo del tamaño de la propiedad, la opinión de terceros sobre las adquisiciones que ha realizado Fibra Inn y los cuales han revisado el estado de las propiedades adquiridas. Estos terceros involucrados fueron:

a. Ximetría – Dirección de Proyectos

Revpar

 b. HVS – Consulting and Valuation Services – Division of MC Hospitality & Consulting Services, LLC

A continuación las características de cada una de las propiedades del portafolio:

Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado: Cuenta con 223 cuartos y está ubicado sobre la Avenida Gonzalitos, a media cuadra del Centro Comercial Galerías Monterrey, a un lado de Plaza Real Monterrey y cerca de hospitales, con gran cantidad de restaurantes a la redonda, corporativos y compañías importantes de la ciudad, aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Monterrey. Está localizado cerca de tres avenidas importantes: Avenida Gonzalitos, Avenida Constitución y Morones Prieto, otorga acceso fácil a Nuevo Laredo al norte, Saltillo y Ciudad de México al oeste, Victoria y Tamaulipas al sur, Reynosa al este.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Kesumen</u>			Descrip	<u>cion</u>		
Nombre	Hampton Inn	® by Hilton®	Terreo (m^2)	8,200.00	
Ubicación	Monterrey G	alerías-Obispado	Área de	Construcción (m²)	11,168.00	
Inicio de Operaciones	Agosto 1997		Pisos		7	
Formato	Servicios Sel	ectos	No. de C	Cuartos	223	
			Año termina	do el 31 de diciemb	re de	
Información financiera y	<u>operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación		68%	72%	63%	58%	51%
Ingreso por Cuartos		59,556,802	54,273,550	46,772,761	39,887,981	34,678,209
Ingresos Totales		60,240,802	54,957,550	48,030,177	40,965,233	35,905,236
TPD		1,066	932	917	838	842

Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 227 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Intenacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo

667

575

489

730

426

atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen					<u>Descripción</u>	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®			Т	erreo (m²)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto			Área de Co	nstrucción(m²)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997				Pisos	6
Formato	Servicios Selectos]	No. de Cuartos	227
			Año terr	ninado el 31 de dio	ciembre de,	
Información f	<u>inanciera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupac	rión		=			
		56%	56%	64%	59%	53%
Ingreso por Cu		56% 55,531,577	52,758,015	57,778,954	59% 52,734,685	53% 42,397,637
Ingresos Totalo	artos					
	artos	55,531,577	52,758,015	57,778,954	52,734,685	42,397,637

Hampton Inn® by Hilton® Reynosa: Cuenta con 145 cuartos y está ubicado en la Zona Industrial de Reynosa y aproximadamente a 5 minutos de las compañías y parques industriales relevantes en la ciudad. Adyacente al centro comercial Plaza Periférico y a aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Reynosa. Su ubicación es estratégica para la industria maquiladora, pues se encuentra en la zona más moderna de la ciudad y la vialidad facilita el traslado al Puente Internacional Anzaldúas. El hotel es cercano a la Cuenca de Burgos donde se explotan yacimientos de gas.

Resumen					<u>Descripción</u>	
Nombre	Hampton Inn@	3 by Hilton®		Terreno (m²)	900.040	
Ubicación	Reynosa Zona	Industrial	Con	strucción (m²)	7,020.00	
Inicio de Operaciones	Junio 2008			Pisos	11	
Formato	Servicios Sele	ctos	N	lo. de Cuartos	145	
			Añ	o terminado el 3	31 de diciembre d	le,
Información financiera	a y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación		49%	46%	57%	54%	45%
Ingreso por Cuartos		23,854,882	22,645,641	26,887,414	23,406,043	18,818,940
Ingresos Totales		24,226,882	23,017,641	27,259,414	24,839,381	20,126,063
TPD		918	927	885	814	792
Revpar		450	508	442	355	286

Hampton Inn® by Hilton® Querétaro: Cuenta con 178 cuartos y está ubicado en el centro del distrito financiero de Querétaro, sobre el Boulevard Bernardo Quintana a solo 1.6 kilómetros de las principales empresas, a 3.2 kilómetros de atracciones importantes y a pocos pasos del Instituto Tecnológico de Monterrey y restaurantes locales. Para muchas empresas, de las industrias aeroespacial y automotriz como ejemplos, la ubicación geográfica de Querétaro (cercana a la ciudad de México y a la zona del Bajío) y su infraestructura son estratégicos

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen			<u>Descripción</u>		
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®		Terreno (m ²)	4,392	
Ubicación	Querétaro Tecnológico	Co	onstrucción (m²)	8,834.41	
Inicio de Operaciones	Julio 2010		Pisos	8	
Formato	Servicios Selectos		No. de Cuartos		178
			Año torminado al 21 a	1. 19.411.	
			Año terminado el 31 o	ie aiciembre ae,	
Información operativa	financiera y 2016	<u>2015</u>	2014	2013	<u>2012</u>
		2015 56%		,	2012 62%
<u>operativa</u>	ación 57%		<u>2014</u>	2013	
operativa Tasa de ocupa	ación 57% Cuartos 42,218,683	56%	2014 62%	<u>2013</u> 67%	62%
operativa Tasa de ocupa Ingreso por C	ación 57% Cuartos 42,218,683	56% 39,771,761	2014 62% 44,845,131	2013 67% 47,980,800	62% 43,573,085

Holiday Inn Express® Saltillo: Cuenta con 180 cuartos y está ubicado estratégicamente aproximadamente a 10 minutos del Aeropuerto de Saltillo y de plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, así como aproximadamentea 15 minutos del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel Hampton Inn® by Hilton® Zona Aeropuerto y el Restaurante Hot Pepper, ambos propiedad de Fibra Inn. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

Resumen				Descr	<u>ripción</u>
Nombre	Holida	y Inn Express®	Terreno (m ²	2)	5,000.281
Ubicación	Saltill	o Zona Aeropuerto	Construcción (m²	2)	8,642.56
Inicio de Operaciones	Julio 2	2008	Piso	os.	10
Formato	Servic	ios Selectos	No. de Cuarto	os	180
		Año	terminado el 31 de diciem	bre de,	
Información financie operativa	era y 2016	Año : 2015	terminado el 31 de diciem <u>2014</u>	bre de, <u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>2016</u>			,	2012 70%
<u>operativa</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	

TPD	1,656	1,197	1,150	1,103	1,084
Revpar	816	807	687	744	755

Holiday Inn Express® & Suites, Ciudad Juárez: Cuenta con 182 cuartos, incluyendo 30 suites. El hotel posee una ubicación privilegiada dentro de la nueva Zona Dorada, a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocidocentro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América. El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen			<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m²)			4,891.718
Ubicación	Ciudad Juárez- Las Misiones	Construcción (m²)			8,764.57
Inicio de Operaciones	Agosto 2008	Pisos			7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos			182
		Año	terminado el 31 de d	iciembre de,	
Información fina	anciera y 2016	Año <u>2015</u>	terminado el 31 de d <u>2014</u>	iciembre de, <u>2013</u>	<u>2012</u>
	anciera y 2016 79%			ŕ	2012 63%
operativa Tasa de		<u>2015</u>	<u>2014</u>	2013	
operativa Tasa de ocupación Ingreso por	79%	2015 77%	2014 70%	2013 63%	63%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	79%	2015 77% 52,636,612	2014 70% 41,364,299	2013 63% 37,323,366	63%

Holiday Inn Express® & Suites Toluca: cuenta con 268 cuartos, incluyendo 42 suites. El hotel está situado dentro de un importante centro comercial y está ubicado aproximadamente a 5 minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo López Mateos y de los principales parques industriales y plantas automotrices de Toluca y Lerma. Adicionalmente a su dinámica propia, el aeropuerto de Toluca es subsidiario del aeropuerto de la ciudad de México, especialmente para quienes residen o trabajan en la zona sur-poniente de dicha ciudad. El rápido desarrollo de Toluca se explica en buena medida por la cercanía al gran mercado de consumo de la ciudad de México, que constituye una ventaja competitiva de las industrias. Como capital de Estado, Toluca atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

Durante el 2016, se redujeron 12 habitaciones para la construcción de 2 salones con capacidad de 150 personas. Razón por la cual, esta propiedad modificó su número de cuartos de 280 a los 268 que actualmente tiene.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen			<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Т	'erreno (m²)		5,501.100
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Constr	rucción (m²)		13,630.00
Inicio de Operaciones	Octubre 2008		Pisos		10
Formato	Servicios Selectos	No.	de Cuartos		268
		Año terminado	el 31 de diciembre	de,	
T 0 1/ 01 1					
Información financiera y o	perativa 2016	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	<u>2016</u> 59%	2015 48%	2014 47%	2013 56%	2012 49%
Tasa de ocupación	59%	48%	47%	56%	49%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	59% 66,587,832	48% 49,196,288	47% 45,791,827	56% 52,955,991	49% 48,853,392

Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto: Cuenta con 198 cuartos, incluyendo 32 suites. El hotel está estratégicamente ubicado aproximadamente atres minutos del Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo, rodeado de los principales parques industriales de la ciudad yaproximadamentea 25 minutos de un importante centro de convenciones de Monterrey. Además cuenta con fácil y rápido acceso a puntos de interés de la ciudad, restaurantes y centros comerciales. Los centros de investigación y desarrollo y la gran siderúrgica en Pesquería generan nueva demanda para los hoteles de la zona aeropuerto.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Resumen</u>			Descripción		
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m²	2)		5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcció	ón (m²)		9,695.16
Inicio de Operaciones	Enero 2009	Pisos			10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuar	rtos		198
		Año ter	rminado el 31 de dicier	nbre de,	
Información financiera operativa	<u>y</u> <u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación					
	72%	74%	68%	72%	63%
Ingreso por Cuartos	72% 74,060,978	74% 66,771,569	68% 49,614,115	72% 46,803,264	63% 42,781,950
•					
Ingreso por Cuartos	74,060,978	66,771,569	49,614,115	46,803,264	42,781,950
Ingreso por Cuartos Ingresos Totales	74,060,978 76,498,914	66,771,569 69,385,958	49,614,115 51,900,007	46,803,264 48,560,069	42,781,950 44,090,883

Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico: Este hotel cuenta con 90 cuartos y está ubicado en la Avenida Juárez en el centro cultural e histórico de Guadalajara.

Está muy cerca de diversas atracciones incluyendo la Catedral de Guadalajara, la Expo de Guadalajara, centro industrial, centro joyero y negocios locales. El hotel esta aproximadamente a 15 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla. Su céntrica ubicación, entre la Avenida Corona y la calle Arsenal, permite el acceso a la ciudad entera y está a unas cuadras de la Calzada Independencia. Asimismo, está ubicado a dos cuadras de la Avenida 16 de septiembre.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen			<u>De</u>	<u>scripción</u>	
Nombre	Holiday Inn® & Suites	Ter	reno (m²)		1,018
Ubicación	Guadalajara Centro His	stórico Co	nstrucción (m²)		5,500
Inicio de Operaciones	Junio 1997	Pis	os		7
Formato	Servicio Completo	No	. de Cuartos		90
		Año terminado el	31 de diciembre de,		
Información financiera y	operativa 2016	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Información financiera y Tasa de ocupación	<u>operativa</u> <u>2016</u> 64%	2015 58%	2014 67%	2013 67%	2012 69%
Tasa de ocupación	64%	58%	67%	67%	69%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	64% 27,987,433	58% 23,521,653	67% 25,163,998	67% 24,331,093	69% 24,578,762

Holiday Inn Express® Guadalajara: Este hotel cuenta con 199 cuartos. Está ubicado estratégicamente muy cerca de la Universidad Autónoma de Guadalajara, una universidad privada que es de las más importantes en América Latina que atrae estudiantes de todo el mundo. Grandes corporaciones como PEMEX están a pocos kilómetros y el parque industrial Belenes también está cerca. Este hotel está ubicado en frente de la Plaza Andares que es el centro comercial más nuevo de la ciudad. Finalmente, este hotel se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Resumen</u>			<u>Descripción</u>	<u>1</u>	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m ²))	3,515	
Ubicación	Guadalajara UAG	Construcción	n (m ²)	8,357	
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos		5	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuar	tos	199	
			Año terminado el 3	1 de diciembre de,	_
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	67%	55%	52%	64%	65%
Ingreso por Cuartos	60,976,256	47,328,637	32,569,364	26,400,146	26,969,524
Ingresos Totales	61,312,256	47,664,638	32,899,945	27,405,770	27,816,917
TPD	1,253	1,175	1,135	1,135	1,142
Revpar	837	652	590	723	737

118

Holiday Inn® Monterrey Valle: Este hotel operaba anteriormente con el nombre de Wyndham Casa Grande, cuenta con 198 cuartos y está ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas en la Zona Valle de Pedro Garza García, aproximadamente a 6 kilómetros del centro de Monterrey en el corazón del área metropolitana. Este hotel brinda accesos convenientes a atracciones populares como la Arena Monterrey y el Parque Ecológico Chipinque (parque natural que ofrece 36 kilómetros de pistas para correr, un bosque de pinos y robles así como vistas a la ciudad). El área está completamente rodeada de montañas de la Sierra Madre. Este hotel es presenta un lugar ideal para reuniones y eventos ya que está localizado aproximadamente a 15 minutos de centros de convención.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen				<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn®		Terreno (m ²)		5,043	
Ubicación	Monterrey Valle		Construcción (m²)		17,377	
Inicio de Operaciones	Marzo 2005		Pisos		9	
Formato	Servicios Completos		No. de Cuartos		198	
			Año torminado al	31 de diciembre de,		
Información financie operativa	<u>ra y</u> <u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	2013		<u>2012</u>
	2016 81%	<u>2015</u> 61%		,		2012 52%
<u>operativa</u>			<u>2014</u>	2013	40	
operativa Tasa de ocupación	81%	61%	<u>2014</u> 58%	<u>2013</u> 67%		52%
operativa Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	81% 79,451,263	61% 64,198,661	2014 58% 46,357,512	2013 67% 35,473,786		52%

Holiday Inn Express® Toluca: Este hotel cuenta con 127 cuartos y está ubicado a sólo aproximadamente 5 kilómetros del aeropuerto internacional Licenciado Adolfo López Mateos. Está estratégicamente ubicado cerca de diversos negocios, incluyendo empresas importantes en Toluca lo que lo hace ideal para viaje de negocios. Esta área es bien conocida por los diversos museos tales como el museo de Historia y Antropología así como Bellas Artes. Cosmovitral, un taller al aíre libre de arte está ubicado a sólo 7 kilómetros del hotel. los huéspedes pueden visitar también el zócalo o el Palacio Municipal y explorar el Zoológico de Zacango el cual cuenta con más de 100 acres de exposiciones y actividades.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen				Descripción	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m	n ²)		4,354
Ubicación	Toluca	Construcci	ón (m²)		13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos			4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cua	artos		127
			Año termina	do el 31 de diciembre d	le 31,
Información financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	58%	29%	35%	30%	31%
Ingreso por Cuartos	26,114,357	12,386,346	12,712,266	11,102,488	11,428,065
Ingresos Totales	26,234,357	12,506,346	12,832,266	11,610,239	14,442,644
TPD	972	915	795	791	785
Revpar	562	267	274	240	246

Wyndham Garden Playa del Carmen. Este hotel anteriormente operaba con la marca Holiday Express, y en el 2016 se convirtió a la marca Wyndham Garden. Opera con 196 cuartos. El hotel está ubicado cerca de la playa en Playa del Carmen y próximo a parques temáticos como Xcaret, Xplor y Xel Há. La Quinta Avenida y el centro de Playa del Carmen también están cerca del hotel lo cual ofrece entretenimiento para toda la familia. El parque temático de Xcaret, uno de los parques de mayor renombre en México, está aproximadamente a 3 kilómetros del hotel. Asimismo, está ubicado cerca de numerosos negocios y de la Avenida Juárez.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Resumen</u>			<u>D</u>	<u>escripción</u>	
Nombre	Wyndham Garden	Terre	eno (m²)		10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Cons	trucción (m²)		11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos			3
Formato	Servicio Limitado	No. d	le Cuartos		196(1)
Información financiera operativa	<u>y</u> 2016	<u>2015</u>	Año termina <u>2014</u>	do el 31 de diciembre de, <u>2013</u>	2012
Tasa de ocupación	59%	59%	53%	43%	42%
Ingreso por Cuartos	48,158,809	44,835,426	33,835,270	24,627,019	21,596,086
Ingresos Totales	48,755,720	45,444,489	34,925,923	25,705,975	23,151,941
TPD	1,135	1,059	956	965	954
Revpar	671	627	505	465	407

⁽¹⁾ Incluye la adición de 51 cuartos que empezaron a generar ingresos el 1 de abril de 2014.

Holiday Inn® *Puebla La Noria*. Este hotel cuenta con 150 cuartos y está ubicado en el Circuito Interior Juan Pablo II La Noria, cerca de centros de entretenimiento e industriales en Puebla. Está situado en un área urbana lo que lo hace ideal para explorar Puebla y sus cercanías. UNESCO ha nombrado Puebla como un lugar de herencia mundial debido a sus

múltiples lugares históricos y culturales. El hotel está ubicado aproximadamente a 25 kilómetros del aeropuerto internacional Hermanos Serdán. Las atracciones locales incluyen El Parian y el volcán más pequeño del mundo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen			<u>Descri</u> j	<u>oción</u>		
Nombre	Holiday Inn®	Terre	no (m²)		5,110	
Ubicación	Puebla La Noria	Cons	trucción (m²)		16,579	
Inicio de Operaciones	Agosto 2006	Pisos			10	
Formato	Servicios Completos	No. d	le Cuartos		150	
			Año terminado el 31	de diciembre de,		
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>2012</u>
Tasa de ocupación	83%	79%	74%	76%		83%
Ingreso por Cuartos	51,383,700	46,058,476	40,894,782	41,809,983	41,0	098,525
Ingresos Totales	57,215,072	52,218,235	44,520,234	55,801,265	54,	849,548
TPD	1,130	1,072	1,010	1,001		907
Revpar	937	841	747	764		749

Camino Real® Guanajuato. Este hotel cuenta con 155 cuartos. El hotel está ubicado en el una antigua Hacienda ubicada en la ciudad de Guanajuato, en la región de Bajío. El hotel es líder en el mercado local. Esta plaza es estratégica para Fibra Inn, ya que se encuentra localizado cerca de la ciudad de Silao, donde está localizada la planta principal de General Motors en México. Además tiene cercanía con parques industriales y otras empresas manufactureras y de autopartes. Guanajuato es una ciudad culturalmente atractiva tanto para turistas nacionales como internacionales.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Descripción

Resumen

resumen		Descripcion			
Nombre	Camino Real®	Terreno (m ²)	12,400	0	
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m²)	13,018.98	8	
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos		6	
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	155	5	
			Año terminado el 31	de diciembre de,	
Información financiera y operat	<u>2016</u> <u>iva</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	51%	46%	56%	56%	59%
Ingreso por Cuartos	44,190,645	38,148,766	33,762,578	26,468,590	29,014,562
Ingresos Totales	47,675,866	41,500,596	38,612,184	46,076,347	51,246,181
TPD	1,533	1,470	1,352	1,227	1,258
Revpar	779	674	760	691	742

Wyndham® Garden Irapuato. Este hotel cuenta con 102 cuartos. El hotel está ubicado en la ciudad de Irapuato, en la región del Bajío. El hotel es líder en el mercado local y se

encuentra localizado en la avenida principal de la ciudad, frente al centro comercial Plaza Cibeles, el más importante de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m ²)	4,192
Ubicación	Irapuato	Construcción (m²)	4,229.94
Inicio de Operaciones	Octubre 2009	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	102

		I	Año terminado el 31 de	diciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	70%	62%	64%	79%	54%
Ingreso por Cuartos	21,398,261	18,990,802	19,393,701	19,069,840	12,785,868
Ingresos Totales	21,716,261	19,386,802	19,789,701	19,908,635	14,508,888
TPD	825	825	814	649	640
Revpar	573	510	521	512	344

Marriott® *Puebla Mesón del Ángel*. Este hotel cuenta con 296 cuartos. El hotel está ubicado en la Avenida Hermanos Serdán, muy cerca de la autopista México - Puebla y del parque industrial FINSA. La plaza es estratégica para Fibra Inn, pues tiene un crecimiento económico importante ligado a las inversiones en la industria automotriz, principalmente por las plantas de Volkswagen y Audi, así como sus proveedores de autopartes. Puebla es una ciudad con atractivo turístico para los habitantes de la Ciudad de México y sus alrededores, que suelen visitarla durante los fines de semana. Además, la marca Marriott es muy atractiva y reconocida por el viajero internacional.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		<u>Descripción</u>			
Nombre	Marriott®	Terreno (m²)	17,928.68		
Ubicación	Puebla Mesón del Ángel	Construcción (m²)	11,156.25		
Inicio de Operaciones	1964	Pisos	9		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	296		
		Añ	o terminado el 31 de di	iciembre de,	
Información financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	59%	56%	66%	74%	72%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	59% 106,227,643	56% 89,444,769	66% 67,047,390	74% 59,783,277	72% 57,748,771
Ingreso por					

828

981

Revpar

842

853

826

Holiday Inn® México Coyoacán. Este hotel cuenta con 214 cuartos. El Holiday Inn México Coyoacán tiene una alta demanda de servicio de eventos, y cuenta con 11 salones y habitaciones convertibles a salones con capacidad para alojar hasta 1,800 personas. Este hotel esoperado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en la Calzada de Tlalpan 1507, Colonia Portales. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, a 5 minutos de Coyoacán y a 15 minutos del centro de la Ciudad de México.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		<u>Descripción</u>			
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m ²)	3,387.50		
Ubicación	México Coyoacán	Construcción (m²)	21,310		
Inicio de Operaciones	Julio 1997	Pisos	8		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	214		
			Año terminado el 31 de d	liciembre de,	-
Información	2016	2015	2014	2012	2012
<u>financiera y</u> <u>operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
financiera y	69%	64%	<u>2014</u> 62%	55%	65%
financiera y operativa			_		
financiera y operativa Tasa de ocupación	69%	64%	62%	55%	65%
financiera y operativa Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	69% 62,642,456	64% 54,522,850	62% 50,734,760	55% 42,905,253	65% 67,983,065

Wyndham® Garden Celaya. Este hotel cuenta con 150 cuartos. El Wyndham Garden Celaya es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Eje nor-poniente 101, Colonia Ciudadela, Celaya, Guanajuato. Se ubica a 3 kilómetros del centro de Celaya, muy cerca de la plaza Alameda Central y a un costado de la ciudad industrial

Resumen		Descripción			
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)	6,423.69)	
Ubicación	Celaya	Construcción (m²)	7,100.34m	ı	
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Abril 2014	Pisos	8	3	
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	150)	
		A	ño terminado el 31 de	diciembre de,	
<u>Información financiera</u> <u>y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	33%	38%	54%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	14,850,944	17,569,599	24,744,018	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,378,811	18,531,650	26,367,229	N/D	N/D
TPD	820	839	829	N/D	N/D
Revpar	271	321	452	N/D	N/D

⁽¹⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Wyndham® Garden León: Este hotel cuenta con 126 cuartos. El Wyndham Garden León Centro Max es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Adolfo López Mateos, número 2510, Colonia Jardines de Jerez, Cuidad de León, Guanajuato. Se ubica cerca de las áreas industriales y comerciales con mayor desarrollo, junto al Centro Comercial Centro Max, Altacia y Outlet Mulza, a menos de 10 minutos del Recinto Poliforum, Estadio León y la Central Camionera y a 25 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío y Guanajuato Puerto Interior.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2014:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>			
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m ²)	7,000.00		
Ubicación	León-Centro Max	Construcción (m²)	8,890.02		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Enero 2014	Pisos	6		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	126		
		A	ño terminado el 31 de d	liciembre de,	
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	2016 72%	<u>2015</u> 67%	2014 71%	2013 N/D	2012 N/D
<u>operativa</u>					
operativa Tasa de ocupación	72%	67%	71%	N/D	N/D
operativa Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	72% 33,569,375	67% 28,862,667	71% 29,763,761	N/D N/D	N/D N/D

- La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Holiday Inn® Tampico Altamira. Este hotel cuenta con 203 cuartos. El Holiday Inn Tampico Altamira es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera Tampico Mante Km. 16.5, Fraccionamiento Lagunas de Miralta, Municipio de Altamita, Tamaulipas. Se ubica a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Tampico, a 5 minutos del Puerto Industrial de Altamira y a 20 minutos del centro de Tampico y las playas "Miramar" y "Tesoro" de la zona Sur de Tamaulipas.

<u>Resumen</u>		Descripción			
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	12,120,91		
Ubicación	Tampico Altamira	Construcción (m²)	6,246.00		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Mayo 2014	Pisos	2		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos ⁽³⁾	203		
			Año terminado el 31 de o	diciembre de	
		4	ano terminado er or de e	inciciiibi c uc,	
<u>Información financiera</u> <u>y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	2014	2013	<u>2012</u>
	2016 46%			,	<u>2012</u> N/D
<u>y operativa</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
y operativa Tasa de ocupación	46%	2015 38%	<u>2014</u> 58%	2013 N/D	N/D
v operativa Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	46% 30,912,176	2015 38% 22,528,938	2014 58% 15,135,500	2013 N/D N/D	N/D N/D

- (1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) Se planea una adición de 105 cuartos los cuales entrarán en operación en Junio del 2015.
- (4) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Aloft® Guadalajara: Este hotel cuenta con 142 cuartos. El Aloft Guadalajara Las Américas es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida de las Américas No. 1528 en el área de Providencia. Se ubica a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara, a 5 minutos del Centro de Zapopan y a 15 munutos del Centro Histórico de Guadalajara. Frente a Aloft Guadalajara se encuentra al centro comercial Punto Sao Paulo, donde se pueden encontrar diversas opciones de entretenimiento además de la torre corporativa HSBC.

Resumen		Descripción			
Nombre	Aloft®	Terreno (m ²)	1,003.87		
Ubicación	Guadalajara – Las Americas	Construcción (m²)	8,247.49		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Abril 2014	Pisos	16		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	142		
		Aí	ño terminado el 31 de o	diciembre de,	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de ocupación	59%	58%	43%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	42,996,709	38,131,610	18,870,467	N/D	N/D
Ingresos Totales	43,763,964	39,192,225	19,173,596	N/D	N/D
Ingresos Totales TPD	43,763,964 1,395	39,192,225 1,278	19,173,596 1,134	N/D N/D	N/D N/D

⁽¹⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel está recién contruido.

Wyndham® *Garden Silao*. Este hotel cuenta con 143 cuartos. El Wyndham Garden Silao es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mt Colonia Nuevo México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajio, a 10 minutos de la central de autobuses de Silao y los parques industriales Puerto Interior Guanajuato y Las Colinas Silao, a 15 minutos de la Planta de General Motors y a tan solo 25 minutos de la ciudad de León.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		<u>Descripción</u>		
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m ²)	4,192.00	
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m²)	1,306.11	
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Abril 2014	Pisos	4	
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	143	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	Año terminado el 31 de di <u>2014</u>	ciembre de, 2013
Tasa de ocupación	35%	30%	32%	N/D
Ingreso por	14,753,044	11,596,554	7,727,721	N/D

11,696,754

743

14,853,244

808

Cuartos Ingresos Totales

TPD

Revpar 282 222 214 N/D N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra

7,769,471

675

- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Casa Grande® Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 cuartos. Casa Grande® Chihuahua será convertido de marca en el 2016 y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuhua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuhua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

2012

N/D N/D

N/D

N/D

N/D

N/D

Resumen		<u>Descripción</u>	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m ²)	18,494.50
Ubicación	Chihuhua	Construcción (m²)	11,754.54
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	2
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	115

	Año terminado el 31 de diciembre de,					
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
Tasa de ocupación	69%	65%	44%	N/D	N/D	
Ingreso por Cuartos	24,989,536	22,499,208	1,238,769	N/D	N/D	
Ingresos Totales	29,769700	27,160,969	1,613,993	N/D	N/D	
TPD	865	830	912	N/D	N/D	
Revpar	594	536	399	N/D	N/D	

- La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Casa Grande® Delicias. Este hotel cuenta con 89 cuartos. Casa Grande® Delicias es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, Chihuhua. Se ubica en el corazón de la ciudad con los mejores accesos a las zonas comerciales, edificios de gobierno, parques industriales e instituciones financieras.

Resumen		<u>Descripción</u>	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m ²)	5,844.00
Ubicación	Delicias	Construcción (m²)	4,949.00
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	89

			Año terminado el 31 de o	diciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	58%	56%	37%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	17,530,820	15,480,080	723,569	N/D	N/D
Ingresos Totales	19,997,389	18,170,707	933,345	N/D	N/D
TPD	923	857	818	N/D	N/D
Revpar	538	477	301	N/D	N/D

- (1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Microtel Inn & Suites by Wyndham® *Chihuahua*. Este hotel cuenta con 108 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Jucentud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuhua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca de el Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>			
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m ²)	4,840.68		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	4,172.03		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2014	Pisos	3		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	108		
			Año terminado el 31 de dio	riembre de.	
				oremore ac,	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	2016 75%	2015 64%		,	<u>2012</u> N/D
financiera y operativa			<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Tasa de ocupación Ingreso por	75%	64%	2014 46%	2013 N/D	N/D
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	75% 24,522,160	64% 19,761,744	2014 46% 625,618	2013 N/D N/D	N/D N/D

⁽¹⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán. Este hotel cuenta con 158 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Pedro Infante No.2525 Poniente Desarrollo Urbano 3 Rios etapa 4, Culiacán. Se ubica sobre el boulevard donde se encuentran las principales agencias automotrices de la ciudad, frente al campo de golf Country Club, a 7 minutos del Aeropuerto Internacional de Culiacán, a 20 minutos de la zona agricola, a 1 kilometro de la central de autobuses y a unos metros de la unidad de servicios estatales y el corporativo Coppel.

⁽²⁾ La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

⁽³⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Resumen		<u>Descripción</u>			
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m ²)	6,149.33		
Ubicación	Culiacán	Construcción (m²)	4,400.75		
Inicio de Operaciones(1)	Noviembre 2014	Pisos	3		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos ⁽²⁾	158		
			Año terminado el 31 de d	iciembre de,	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	Año terminado el 31 de d <u>2014</u>	iciembre de, <u>2013</u>	<u>2012</u>
	2016 59%	2015 44%		,	<u>2012</u> N/D
financiera y operativa			<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Tasa de ocupación Ingreso por	59%	44%	2014 52%	2013 N/D	N/D
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	59% 18,888,574	44% 12,927,986	2014 52% 1,612,124	2013 N/D N/D	N/D N/D

La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

Microtel Inn & Suites by Wyndham® *Toluca*. Este hotel cuenta con 129 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Miguel Aleman Velasco No. 125, Colonia Reforma, San Pedro Totoltepec, municipio de Toluca, Estado de México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca, a 15 minutos de la Zona Industrial Toluca y a 3 minutos de Plaza Sendero.

Resumen		<u>Descripción</u>			
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m ²)	4,741.00		
Ubicación	Toluca	Construcción (m²)	5,478.11		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2014	Pisos	6		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	129		
Información financiera y operativa	2016	2015	Año terminado el 31 de dicie 2014	embre de, 2013	<u>2012</u>
imaneiera y operativa					
Tasa de ocupación	57%	45%	26%	N/D	N/D
	57% 16,848,287	45% 12,329,158	26% 313,655	N/D N/D	N/D N/D
Tasa de ocupación Ingreso por					
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	16,848,287	12,329,158	313,655	N/D	N/D

⁽¹⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

⁽²⁾ Durante el 2015 se adicionaron 45 cuartos a ésta propiedad.

⁽³⁾ La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

⁽⁴⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Cd. Juárez. Este hotel cuenta con 113 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Paseo de la Victoria No.4150-E, Colonia Misión de los Lagos, Ciudad Juárez. Se ubica a a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocidocentro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América. El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Información	2016	2015	Año terminado el 31 de diciembre de, 2014 2013
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Noviembre 2014	Pisos	4
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m²)	4,753.45
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m ²)	2,018.07
Resumen		<u>Descripción</u>	

			Año terminado el 31 de o	diciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	76%	74%	68%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	33,621,561	25,299,745	2,127,415	N/D	N/D
Ingresos Totales	33,681,561	25,359,745	2,134,082	N/D	N/D
TPD	1,064	832	675	N/D	N/D
Revpar	813	613	459	N/D	N/D

- (1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 cuartos. Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, Colonia Parque Industrial Nexxus, Apodaca. Se ubica a menos de 2 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey, rodeado de importantes compañías transnacionales de la zona industrial de Apodaca. Es el hotel más prestigioso de la zona Aeropuerto por su piso ejecutivo y restaurante de cocina internacional; además cuenta con salones de reunión con capacidad hasta para 400 personas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Resumen</u>		Descripción			
Nombre	Crowne Plaza®	Terreno (m ²)	6,693.00		
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m²)	17,345.72		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2014	Pisos	10		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	219		
		Ai	ño terminado el 31 de d	liciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
munciciu y operativa					
Tasa de ocupación	61%	64%	68%	N/D	N/D
	61% 93,850,098	64% 78,568,573	68% 4,126,082	N/D N/D	N/D N/D
Tasa de ocupación Ingreso por					
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	93,850,098	78,568,573	4,126,082	N/D	N/D

- La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, Colonia Puerta de Hierro, Zapopan. Se ubica a solo unos pasos del Centro Comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del aeropuerto internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.

Resumen		Descripción			
Nombre	Wyndham® Garden ⁽¹⁾	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	3,227.44		
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m²)	9,309.10		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2014	Pisos	10		
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	186		
		A	ño terminado el 31 de o	liciembre de,	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2</u>
Tasa de ocupación	53%	35%	43%	N/D	N
Ingreso por Cuartos	38,594,017	22,222,966	1,986,249	N/D	N
Ingresos Totales	39,526,255	23,829,574	2,120,241	N/D	N
TPD	1,074	946	794	N/D	N
Revpar	567	327	344	N/D	N

- (1) Durante el 2015 se hizo una conversión de marca del hotel México Plaza a Wyndham Garden.
- (2) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (3) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (4) El hotel se encuentra bajo un régimen de propiedad en condominio, el cual cuenta con un terreno total de 8,844.56m2 de los cuales 3,227.44m2 corresponden al hotel Mexico Plaza Guadalajara Andares.
- (5) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente. Este hotel cuenta con 195 cuartos. El hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera Monterrey Reynosa, Parque Industrial Villa Florida, Reynosa, 88730 Tamaulipas. Se ubica en el corazón del Área Industrial de Reynosa, y a unos minutos del centro, está dentro del Parque Industrial Villa Florida y cerca de compañías como Pemex, Burgos, Halliburton, Microsoft, Schlumberger, Weatherford, entre otras. A una corta distancia se encuentra el Aeropuerto Internacional General Lucio Blanco (REX) y los Puentes Internacionales a Texas, EU, Anzaldúas e Hidalgo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	1,961.24
Ubicación	Reynosa Industrial Poniente	Construcción (m²)	5,637.00
Inicio de Operaciones(1)	Mayo 2015	Pisos	3
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	195 ⁽⁴⁾

			Año terminado el 31 de o	diciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	48%	51%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	18,511,213	11,792,732	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	21,095,577	13,376,604	N/D	N/D	N/D
TPD	1,102	1,126	N/D	N/D	N/D
Revpar	532	572	N/D	N/D	N/D

- La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.
- (4) Esta propiedad cuenta con 95 cuartos en operación y se tiene un proyecto de ampliación de 100 cuartos adicionales, el cual se retomará en cuanto la seguridad de la plaza lo amerite.

Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo.- Este hotel cuenta con 207 cuartos totales, de los cuales 151 están en operación y 56 cuartos en proyecto de construcción. El Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo es de reciente construcción y es operado por el operador hotelero, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Paseo Rio Sonora 172, Col. Proyecto, Hermosillo, Sonora, 83270. Se ubica a en el distrito financiero, a pocos minutos de Cerro de la Campana y en las inmediaciones de Plaza Hidalgo. Este hotel se encuentra cerca de Museo de Cultura Popular e Indígena de Sonora y de Plaza Zaragoza.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción			
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	6,568.38		
Ubicación	Hermosillo	Construcción (m²)	6,723.48		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Mayo 2015	Pisos	8		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	207		
		Año	terminado el 31 de d	liciembre de,	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	55%	38%	N/D	N/D	N/D
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	55% 29,680,140	38% 11,890,555	N/D N/D	N/D N/D	N/D N/D
Ingreso por					

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

363

537

Revpar

Resumen

N/D

N/D

N/D

- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Înformación no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.
- (4) Esta propiedad cuenta con 151 cuartos en operación y se tiene un proyecto de ampliación de 56 cuartos adicionales, el cual se retomará en cuanto la propiedad tenga ingresos estabilizados, ya que es de reciente construcción.

Staybridge Suites® Guadalajara Expo. Este hotel cuenta con 117 cuartos. El hotel Staybridge Suites es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. Mariano Otero 2682, Ciudad del Sol, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica a un lado de la intersección entre las avenidas López Mateos y Mariano Otero, con un fácil y rápido acceso a la Expo Guadalajara y al centro de la ciudad, está cerca de compañías como Kodak y Hewlett-Packard y el Aeropuerto Internacional de Guadalajara.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Descripción

Nombre	Staybridge Suites®	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	4,576.0		
Ubicación	Guadalajara Expo	Construcción (m²)	10,037.0		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Julio 2015	Pisos	16		
Formato	Servicios de Estancia Prolongada	No. de Cuartos	117		
		Año	terminado el 31 de di	ciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	85%	73%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	47,954,452	14,476,247	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	48,457,253	14,677,367	N/D	N/D	N/D
TPD	1,322	1,226	N/D	N/D	N/D

- (5) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (6) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (7) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Arriva Express® Guadalajara. Este hotel contaba con 181 cuartos totales, de los cuales 166 estaban en operación y 15 cuartos estaban en proyecto en construcción. En octubre de 2016, cerró sus operaciones para empezar la remodelación y convertirlo a la marca AC Hotels by Marriott. Se tiene contemplada que empiece operaciones en el segundo trimestre de 2017 y operará con 178 cuartos. La operación hotelera estára a cargo del gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción			
Nombre	Arriva Express®	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	4,576.0		
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m²)	8,615.0		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Julio 2015	Pisos	16		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	181		
		Año	terminado el 31 de di	iciembre de,	
Información	2016	2015	<u>2014</u>	2013	2012
financiera y operativa	2010	2015	2014	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	48%	50%	N/D	N/D	N/D
financiera y operativa					
financiera y operativa Tasa de ocupación Ingreso por	48%	50%	N/D	N/D	N/D
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	48% 24,623,311	50% 9,354,874	N/D N/D	N/D N/D	N/D N/D

- (1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
- (2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
- (3) N/D Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua. Este hotel cuenta con 190 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6100, Fraccionamiento Las Haciendas, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos del Hospital Ángeles, a 5 minutos de los hospitales Star Medica y Christus Muguerza, a 10 minutos de los principales Parques Industriales, a 15 minutos del Centro Histórico y a 25 minutos del aeropuerto.

Resumen		<u>Descripción</u>		
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	8,473.99	
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,899.20	
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2015	Pisos	5	
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	190	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	2016	<u>2015</u>	Año terminado el 31 de dicien <u>2014</u>	nbre de, 2013
Tasa de ocupación	61%	53%	N/D	N/D

<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	61%	53%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	60,392,721	3,713,349	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	61,232,721	3,783,349	N/D	N/D	N/D
TPD	1,420	1,306	N/D	N/D	N/D
Revpar	868	698	N/D	N/D	N/D

⁽⁸⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

City Express® *Chihuahua*. Este hotel cuenta con 104 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6108, Desarrollo Comercial El Saucito, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos de la Plaza Distrito Uno, a 25 minutos del Aeropuerto, a 5 minutos de los principales parques industriales y a 10 minutos del Centro Histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción		
Nombre	City Express®	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	3,758.44	
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	4,055.39	
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2015	Pisos	6	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	104	
		Año	terminado el 31 de dic	iembre de,
Información financiera y operativa	<u>2016</u>	Año <u>2015</u>	terminado el 31 de dic <u>2014</u>	iembre de, <u>2013</u>
	2016 78%			,

1,484,797

805

501

26,038,809

869

676

Ingresos Totales

TPD

Revpar

N/D

N/D

N/D

2012

N/D N/D

N/D

N/D

N/D

N/D

N/D

N/D

⁽⁹⁾ La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

⁽¹⁰⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

⁽¹⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

⁽²⁾ La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

⁽³⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

City Express® Junior Chihuahua. Este hotel cuenta con 105 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. Cristóbal Colón esquina Jorge luis Bordes No. 100, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua. Se ubica al norte de la ciudad cerca de los principales Parques Industriales de la ciudad, a 30 minutos del Aeropuerto, a 10 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción			
Nombre	City Express Junior	Terreno ⁽³⁾ (m ²)	2,945.44		
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	2,871.40		
Inicio de Operaciones ⁽¹⁾	Diciembre 2015	Pisos	5		
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	105		
		Año	terminado el 31 de o	diciembre de,	
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	64%	55%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,281,161	891,091	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,461,161	906,091	N/D	N/D	N/D
TDD			3.775	NI/D	NI/D
TPD	619	555	N/D	N/D	N/D

⁽¹⁾ La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz. Este hotel cuenta con 180 cuartos. Farifield Inn & Suites Coatzacoalcos es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No.101 Esquina Boulevard Costero. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto de Minatitlán, a 5 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico. Esta propiedad se aperturó el 16 de diciembre de 2015.

⁽²⁾ La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

⁽³⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Resumen		Descripción		
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott®	Terreno (m²)	6,585.81	
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m²)	7,690.00	
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos	7	
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	180	
			Año terminado el 31 de diciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	24%	7%	N/D	N/D
In amaga man	15 025 167	104.520	N/D	N/D

<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	24%	7%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,025,167	194,530	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,267,667	209,530	N/D	N/D	N/D
TPD	971	993	N/D	N/D	N/D
Revpar	228	68	N/D	N/D	N/D

⁽¹⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.

Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 cuartos. Courtyard by Marriott® Saltillo es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Boulevard Galerias, Colonia Tanque de Peña entre la avenida Nazario Ortiz Garza y el Boulevard Venustiano Carranza en Saltillo, Coahuila. Se ubica a unos pasos del Centro Comercial Galerías Saltillo, a 10 minutos del Aeropuerto y a 15 minutos de los principales Parques Industriales de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		<u>Descripción</u>		
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m ²)	2,593.43	
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m²)	13,596.04	
Inicio de Operaciones	Noviembre 2015	Pisos	13	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180	
			Año terminado el 31 de dici	embre de,
<u>Información</u> <u>financiera y operativa</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	49%	15%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	53,760,050	2,763,369	N/D	N/D
Ingresos Totales	55.075.005	2.863.153	N/D	N/D

1,658

256

1,656

816

TPD

Revpar

N/D

N/D

Casa Grande Ciudad Juárez. Este hotel cuenta con 211 cuartos y es operado por el Gestor Hotelero, parte relacionada de la Fibra. El hotel está ubicado en Avenida Tecnológico 3620, Col. Partido Iglesias, 32617, Ciudad Juárez, Chihuahua. Se tiene contemplada la conversión a la marca Holiday Inn, la cual está en proyecto y durante el cual se añadirán 66 habitaciones.

N/D

N/D

N/D

N/D

⁽¹⁾ N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		<u>Descripción</u>	
Nombre	Casa Grande Ciudad Juárez	Terreno (m ²)	10,077.32
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	9,978.63
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	4
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	211

		Aí	ño terminado el 31 de o	liciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	63%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	20,229,727	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	22,387,776	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	805	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	510	N/D	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente adquisición.

Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel cuenta con 152 cuartos y será operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua se encuentra en proceso de construcción y Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirirlo una vez que se concluya su construcción e inicie operaciones. Está ubicado en Periférico de la Juventus s/n, Desasrrollo Comercial El Saucito, Chihuahua.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		<u>Descripción</u>	
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	5,393.27
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,766.07
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	9
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	152

		A	ño terminado el 31 de d	liciembre de,	
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	36%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	20,925,766	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	21,460,308	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,802	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	646	N/D	N/D	N/D	N/D

(1) N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.

Best Western Valle Real Monterrey. Este hotel cuenta con 85 cuartos y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel está ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez 3062, Santa María, Monterrey, Nuevo León, 64650.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Best Western Valle Real	Terreno (m²)	4,086.84
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	2,879.60
Inicio de Operaciones	3T16	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	85

		A	liciembre de,		
<u>Información</u> financiera y operativa	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de ocupación	45%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	3,524,249	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	3,674,249	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,011	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	458	N/D	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente adquisición.

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Cd. Del Carmen. Este hotel estaba en proceso de construcción, el cual fue interrumpido y el 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal debido a los cambios en las condiciones del mercado. Se tenían contemplados 180 cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		<u>Descripción</u>	
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Terreno (m ²)	2,838.88
Ubicación	Ciudad del Carmen	Construcción (m²)	-
Inicio de Operaciones	Suspendido	Pisos	-
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	-

La Fábrica de Hoteles

Adiconalmente Fibra Inn ha implementado una estrategia de desarrollo externo alternativo, denominada la fábrica de hoteles. Este es el vehículo por medio del cual Fibra Inn construirá y desarrollará su portafolio de hoteles a través de la participación de capital de inversionistas terceros. Éstos pueden ser CKD´s, fondos de desarrollo inmobiliario, fondos de capital privado, Afores, entre otros. En este esquema, Fibra Inn aportará su experiencia de la siguiente manera:

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 20% del valor total por proyecto futuro
- Fibra Inn contribuirá con la investigación de mercado, la planeación operativa basada en su conocimiento de la industria hotelera y el análisis de factibilidad financiera que aporte a la distribución de los tenedores de CBFIs

- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra
- Tendrá el control de las decisiones comerciales
- Tendrá decisión absoluta en la gestión operativa

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, será hasta entonces que Fibra Inn comprará la propiedad y formará parte del portafolio. Esta estrategia está planeada para mantener el nivel de dividendos para los tenedores de CBFIs añadiendo propiedades que generen flujo inmediato. Ya que de otro modo, este proceso tomaría 3.5 años aproximadamente desde la planeación del proyecto, la obtención de permisos, la ejecución de obra, y el ramp-up del hotel desde su apertura hasta la estabilización de la operación.

Los beneficios para cada uno de los involucrados en este esquema son los siguientes:

- a) Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn adquiera la propiedad.
- b) Para el inversionista con perfil financiero es la oportunidad de tener retornos de inversión razonables con riesgo mitigado al momento de la venta del activo.
- c) Para Fibra Inn significa tener un pipeline de adquisiciones que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema no se afectará la distribución a los inversionistas.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en cuanto a dar prioridad a la adquisición de propiedades con operación en marcha. La fábrica de hoteles es únicamente un esquema alternativo de desarrollo para ampliar las oportunidades de adquisición de la Fibra, siempre en el segmento de hoteles de negocio.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene participación de inversión en los siguientes proyectos:

JW Marriott Monterrey. Este hotel contará con 250 habitaciones. El terreno está ubicado en Av. Roble, Col Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos de un 25% y no más de un 33% de la inversión total. El hotel contará con servicios completos que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera estará a cargo de Grupo Hotelero Fibra Inn. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del joint-venture en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 1,030.1 millones y se irá erogando conforme al avance de obra, de este monto un estimado de Ps. 222.2 millones serán destinados a la inversión del espacio condominal dentro del proyecto denominado "Arboleda" que contempla la superficie de ubicación y las áreas comunes. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. 55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compraventa. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el tercer trimestre del 2019.

Marriott Monterrey Aeropuerto. Este hotel contará con 180 cuartos. El terreno está ubicado en Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Lote 6, Número 44, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos del 12% y no más de un 20% de la inversión total. La gestión operativa estará a cargo de el gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 328.0 millones y se irá erogando conforme al avance de obra. Fibra Inn pagó Ps. 27.3 millones por la compra del terreno, más Ps. 1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. 10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño que serán aprobados por Marriott International. La planeación del proyecto concluirá a finales de 2016 y su construcción se estima que durará aproximadamente 18 meses. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el segundo trimestre del 2018. Fibra Inn podría tener la propiedad de este hotel al 100% entre el año 4 y 5.

iv) Desempeño de los Activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc)

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,			
	2016	2015	2014	
	(cifras en millones de pesos)			
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. 659.5	Ps. 482.8	Ps. 321.6	
Margen NOI	36.7%	36.9%	36.4%	
Flujo de Operación (FFO) ⁽¹⁾	437.0	393.9	258.5	
Margen FFO	24.3%	30.1%	29.1%	
(I) I D 20 2 11 1 1 1	e 1 1 1 1 /	19 1 1	1	

(1) Incluye Ps. 22.3 millones por cargos de los gastos no amortizados del crédito con bancos cancelado en diciembre.

Del portafolio de inmuebles las siguientes 16 propiedades se encontraban gravadas derivado de la garantía de la línea de crédito contratada hasta por Ps. 2,300 millones. Sin embargo en diciembre de 2016, esta línea de crédito quedó cancelada y el gravamen que existía de las 16 propiedades, fue liberado y se encuentra actualmente en proceso en cada uno de los registros públicos correspondientes para su liberación. Estas fueron:

- 1. Hampton Inn® by Hilton® Saltillo
- 2. Hampton Inn® by Hilton® Reynosa
- 3. Hampton Inn® by Hilton® Querétaro
- 4. Holiday Inn Express® Guadalajara
- 5. Holiday Inn Express® Playa del Carmen
- 6. Holiday Inn Express® Toluca
- 7. Holiday Inn® Monterrey Valle
- 8. Holiday Inn® Puebla La Noria
- 9. Camino Real® Guanajuato
- 10. Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado
- 11. Holiday Inn Express® Saltillo
- 12. Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez
- 13. Holiday Inn Express® & Suites Toluca

- 14. Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto
- 15. Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
- 16. Marriott® Puebla Mesón del Ángel

Las propiedades garantizaban una línea de crédito contratada con los siguientes bancos: Banorte, Actinver, Banregio, Scotiabank y Banamex. La línea de crédito se contrató el día 8 de Septiembre del 2014 con vencimiento al día 8 de Marzo del 2019, con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 2.5%. Este crédito tenía una comisión sobre el saldo no dispuesto del 0.25% anual, ademñas de las garantías de 16 hoteles, razones por las cuales se decidió cancelarla, ya que se tiene disponible un programa de emisión de deuda pública.

Adicionalmente, el 11 de octubre de 2016 se contrató una línea de crédito revolvente contratada con BBVA Bancomer hasta por Ps. 177.0 millones, con vencimiento en Septiembre 2019 y tasa TIIE₂₈ días más 150 puntos base, con garantía hipotecaria en proporción 2 a 1 sobre el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. A la fecha de presentación de este reporte anual no se ha hecho disposición de este crédito.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

La visión del Plan de Negocios es que la Fibra se convierta en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

La misión consiste en construir, adquirir y desarrollar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que, ofrezcan servicios de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance de nuestro modelo de negocios. Todo ello habrá de traducirse en crecientes ingresos por hospedaje y por ende, en una creciente rentabilidad para nuestras propiedades.

La estrategia descansa en tres ejes: en primer lugar, elevar la rentabilidad de las propiedades. En segundo lugar, adquirir propiedades con alto potencial de generación de valor y por último, desarrollar propiedades en mercados con un alto potencial de crecimiento.

• Elevar la rentabilidad de las propiedades. La rentabilidad de las propiedades depende esencialmente de los ingresos del Fideicomiso. Dichos ingresos permiten capturar los beneficios que se desprenden de una mayor ocupación, de tarifas más elevadas y de una estructura de costos de operación más eficiente. Por el lado de la ocupación, se considera que la recuperación del mercado que se atiende con las propiedades del portafolio están ligadas al desempeño del sector manufacturero y minero del país. Pensamos que las tendencias macroeconómicas son propicias para un desempeño favorable en los próximos años. Ello deberá traducirse en tasas de ocupación que crecerán gradualmente.

Por su parte, en el caso de los hoteles que se adquieran se considera que al reconvertir esas propiedades a las marcas internacionales, así como al ponerlas bajo la administración de un Gestor Hotelero aprobado, será posible elevar sus tasas de ocupación.

En cuanto a las tarifas que los usuarios pagan por su estancia en las propiedades, se considera que existe una oportunidad adicional de crecimiento. Las tarifas de servicios de alojamiento temporal en el segmento de negocios se encuentran rezagadas respecto del INPC y respecto de los precios que los viajeros pagan por servicios comparables en otros países de Latinoamérica. Se considera que los precios en el segmento de negocios convergerán gradualmente a las referencias aludidas lo cual hace razonable pensar que puedan incrementarse a tasas ligeramente por encima de la inflación en el corto y medio plazos.

En lo que se refiere a los niveles y estructura de los gastos de operación, la oportunidad de aprovechar la experiencia y las economías de escala del Gestor Hotelero. En virtud de las características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento, la Fibra tiene la posibilidad de capturar una porción muy significativa de dichas economías. Las propiedades adquiridas y que sean reconvertidas a los estándares de operación, pueden aumentar de valor de manera importante, todo ello en beneficio de los Tenedores.

• Llevar a cabo adquisiciones de propiedades con potencial de creación de valor. La Fibra, con la ayuda del Asesor, llevará a cabo adquisiciones de bienes inmuebles que tengan una ubicación atractiva, un elevado potencial de crecimiento y que sean adaptables a la forma de operación de las propiedades originales.

El énfasis de las adquisiciones serán en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya tenemos presencia pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Se considera que el personal del Gestor Hotelero contará con la capacidad para identificar con rapidez las áreas de mejora así como detonar las multicitadas economías de escala del lado de los costos y gastos.

Por su parte, consideramos que resultará idóneo reconvertir las propiedades que adquiramos hacia las marcas internacionales como las que actualmente utilizan las propiedades. Esperamos que al incorporarlas a las plataformas de comercialización que tenemos será posible incrementar con rapidez sus ventas con el consiguiente efecto acelerado sobre su rentabilidad.

- Fuentes de recursos para las inversiones. La Fibra llevará a cabo sus inversiones con recursos provenientes de créditos, de aumento sucesivos de capital así como de la reinversión de parte del efectivo distribuible de conformidad con los límites que establecen las disposiciones fiscales para este tipo de fideicomisos. Se acudirá preponderantemente a los mercados listados de deuda y de CBFIs, sin perjuicio de que podamos contar con fuentes alternativas que permitan optimizar el perfil financiero de la Fibra.
- Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones. La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que el Asesor vaya identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las

inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

• **Política de Endeudamiento**. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

La Fibra a través del Asesor, gestionará la disponibilidad de recursos provenientes de créditos de manera que se complemente sanamente con los recursos aportados por los Tenedores procurando minimizar el costo ponderado de capital.

La Fibra procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presentaran cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, claro está, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

- Política de capitalización. Se acudirá reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y en su caso la Asamblea de Tenedores. La frecuencia con la que se realicen esas colocaciones será tal que la estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.
- Política de Distribuciones. La Fibra está obligada a distribuir el 95% del Resultado Fiscal Neto. Asimismo, la Fibra tiene la capacidad de distribuir otros remanentes de efectivo provenientes de partidas tales como la depreciación de los inmuebles no reinvertidos. La finalidad es ofrecer a los Tenedores flujos atractivos además de propiciar la apreciación de sus CBFIs mediante la reinversión de los excedentes de efectivo. Se busca encontrar un justo medio. La política de Distribuciones debe ser flexible, de tal suerte que se tome en cuenta las condiciones del mercado. En efecto, cuando las circunstancias sean propicias para acelerar el plan de inversiones entonces se utilizará una mayor proporción del efectivo excedente para aplicarlo a adquisiciones o proyectos. Cuando las circunstancias sugieran que sea más conveniente aumentar las Distribuciones también así se hará. En cualquier caso se mantendrá un estrecho diálogo con el Comité Técnico para evaluar la idoneidad de uno u otra de las alternativas.

vi) Informe de Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso. Actualmente. Fibra Inn no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable.

d) Contratos de Acuerdos Relevantes

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado tres modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio fue el 30 de Octubre de 2014 y finalmente una reexpresión del Fideicomiso que es efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016. Esta reexpresión fue derivada de las resoluciones acordadas por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2016, donde se acordó la internalización de los servicios de asesoría dentro de la Fibra y además se aprobó la modificación del contrato de Fideicomiso en cuanto a:

- Las facultades del Comité de Nominaciones
- Las facultades del Comité de Prácticas
- o Los derechos de los Tenedores relativos a las transacciones con CBFIs
- Los derechos de los Tenedores con motivo de las Asambleas de Tenedores
- La redacción conforme a las disposiciones legales aplicables y la situación actual del negocio.

Fibra Inn lleva a cabo operaciones como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2016.

El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya número 605, piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México.

El objetivo ha sido proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de Efectivo estables y revalorización del capital. Ha logrado ese objetivo mediante la adquisición selectiva de una cartera diversificada de Bienes Inmuebles de alta calidad y buena ubicación en México, y lo reforzará con la construcción y desarrollo de terrenos, adquiridos y por adquirir, también de alta calidad y buena ubicación.

Fibra Inn tiene el propósito de adquirir selectivamente una cartera de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR aplicable a partir del 1º Enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016, los inmuebles que se destinen al hospedaje

siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Fibra Inn recibe ingresos principalmente del servicio de hospedaje para el alojamiento temporal de personas. El impacto potencial a los ingresos depende de la ocupación de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio fideicomitido y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores.

Con el fin de calificar como una Fibra, ha cumplido con los siguientes requisitos: (i) mantener el esquema de fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de los activos están invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos están destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente distribuye al menos 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores. Asimismo el servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas se fundamenta con la disposición de la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016, con la que cumple con los siguientes requisitos:

- I. La fiduciaria percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros.
 - Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.
- **II.** La persona que presta los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, es contribuyente del Título II de la Ley del ISR y expide los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.
- III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

El Fideicomiso establece que el fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles. También establece que puede prestar servicios de hospedaje para permitir el alojamiento temporal de personas, los cuales por ser una Fibra, se equiparan al arrendamiento siempre que se cumpla con los requisitos mencionados.

De conformidad con el Fideicomiso, cuya reexpresión fue efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016, tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de las propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a su cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, al Administradory al Representante Común a cualquier información relacionada el Fideicomiso.

Las obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar al Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de los Estados Financieros Consolidados, (ii) entregar un estado de cuenta fiduciario al Representante Común, Auditor Externo, Asesor, Administrador, Comité Técnico, Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de los Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con el Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en el Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

El fiduciario puede ser destituido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario.

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso, que inclyen la rexpresión antes mencionada:

PRIMERA. REXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO

Las partes del presente convenio en este acto acuerdan modificar y reexpresar el Fideicomiso en su totalidad para que a partir de esta fecha (5 de diciembre de 2016), quede redactado conforme a lo siguiente:

"... TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

- 3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:
 - a. Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
 - b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.

- c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.
- e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.
- f. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

- 4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
- El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:
- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Activos Aportados y los Activos Adquiridos;
- c. Con los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
- g. Con los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas;
- h. Con 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;
- i. En su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.
- j. En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;
- k. Con los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda;
- l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
- n. Con los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y
- o. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 <u>Fines del Fideicomiso</u>. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del

arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles. Asimismo llevará a cabo la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar los recursos en las Cuentas; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;
- d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;
- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.

- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados, de los Activos Adquiridos y cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;
- h. Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, y en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- j. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- k. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas:
- l. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;
- n. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- o. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;
- p. Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- q. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- r. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines

- del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- s. Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;
- t. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;
- v. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;
- w. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;
- x. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, según corresponda;
- y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;
- z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;
- aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;
- bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- ee. Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" ("PFIC") para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad

- intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, o en su caso, del Comité Técnico mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- kk. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV;
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;
- nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;
- oo. En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;
- pp. Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y
- qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

- 6.1 <u>Emisión de CBFIs.</u> El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.
- 6.2 <u>Tenedores.</u> Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Activos Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de los Activos al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Activo aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

- 6.3 <u>Representante Común</u>. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.
- 6.4 <u>Designación del Intermediario Colocador</u>. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.
- 6.5 <u>Requisitos de los CBFIs</u>. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:
 - a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.
 - b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.

- c. Los CBFIs serán no amortizables.
- d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Activos a sus Tenedores.
- e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.
- f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.
- g. Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.
- h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.
- i. Los CBFIstendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.
- 6.6 <u>Precio de Emisión</u>. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.
- 6.7 <u>Título</u>. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico.

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs es "FINN13".

<u>Autorizaciones Gubernamentales</u>. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

...

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

- 8.1 La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:
 - (i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
 - (ii) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, con al menos 10 días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 64 Bis 1 de la LMV en vigor, y/o aquella disposición legal que la sustituya de tiempo en tiempo, en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de Los Tenedores previsto en el numeral (iii) inmediato siguiente y en la sección 8.3 inciso (d) del presente Fideicoimiso.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión de los Tenedores, con por lo menos 10 días de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir y/o ratificar a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Salvo lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario convocará a la Asamblea de Tenedores, previa instrucción que reciba del Administrador y/o del Comité Técnico.

(iii) Sin perjuuicio de lo anterior, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán

solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

Para tales efectos, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Lo anterior, en el entendido que la convocatoria que expida el Representante Común se publicará por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Emisora con al menos 10 Días de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

- (iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (v) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.
 - En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.
- (vi) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (y) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, para

lo cual será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación y (x) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

- (viii) Salvo por los casos previstos en los incisos (vi) y (vii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (ix) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.
- De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- (xi) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.
- (xii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiii) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

- (xiv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.
- (xv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberán estar disponible en el domicilio que se indique para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores.
- (xvi) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.
- 8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

• • •

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 <u>Distribuciones</u>. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar quelas Distribuciones sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2 <u>Entrega de Distribuciones de Efectivo</u>. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

- 14.3 <u>Periodicidad</u>. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.
- 14.4 <u>Origen</u>. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:
 - (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
 - (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y
 - (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que éstas determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

• • •

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

- 16.1 <u>Obligaciones del Fiduciario</u>. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:
 - a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
 - b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
 - c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;
 - d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos

- previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:
 - El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Fiduciario con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Fiduciario se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;
- j. Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario

replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y a la CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

- k. El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;
- l. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;
- m. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en este último caso, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;
- n. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomisosiempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;
- o. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;
- p. Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV.

- El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;
- q. Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Rembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y
- r. El Fiduciario 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, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario 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, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

- 22.1 <u>Derecho de Reversión</u>. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Activo de que se trate.
- 22.2 <u>Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión</u>. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Activos a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma:
 - A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

...

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

- 26.1 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.
- 26.2 <u>Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA</u>. Al tratarse de un fideicomiso cuyo principal consiste en: (i) la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento; (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como (iii) a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria sobre los bienes arrendados, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:
 - a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 de la LISR en vigor y/o en aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo:
 - b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFI de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;

- c. Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;
- d. El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.
- e. El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;
- f. Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente del ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.
- g. Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.
- h. Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- 26.3 <u>Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI)</u>. Este impuesto se causará al momento de la aportación de los Activos al Patrimonio del Fideicomiso. Respecto de los Activos que sean aportados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Activo de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hubieran recibido como contraprestación por la aportación del Activo al Patrimonio del Fideicomiso.

En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

- 26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que la sustituyan, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.
- 26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.
- 26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.
- 26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de la que derive de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.
- 26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.
- 26.9 Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

26.10 El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen.

. . .

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 <u>Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico</u>. Toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior, no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro de manera independiente. Pero si cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

- a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;
- b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;
- c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; v
- d) Adquisiciones que pretendan realizar una o más Personas interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de Personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una

o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

- 30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.
- Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:
 - a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;
 - b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;
 - c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;
 - d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;
 - e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;
 - f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

- g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;
- h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;
- i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y
- j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.
- 30.4 <u>Efectos</u>. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, Valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.
- 30.5 <u>Pacto expreso</u>. Los Tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos

de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

- 30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.
- 30.7 <u>Término para la resolución</u>. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

- 30.8 <u>Figuras jurídicas incluidas</u>. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.
- 30.9 <u>Forma de calcular montos y porcentajes</u>. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los

CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, va sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

- 30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Fundadores, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Activos Aportados.
- 30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1. <u>Modificaciones.</u> El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o

derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente.

31.2 <u>Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial</u>. Una vez que (i) el Administrador inicial sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Fundadores dejen de tener el control de por lo menos el 11% de los CBFIs en circulación; el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.

,,

Durante el 2016, se tuvieron vigentes los siguientes contratos: el Contrato de Administración con el Administrador, el Contrato de Asesoría con el Asesor, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios.

Contrato de Asesoría

De conformidad con el Contrato de Asesoría, el Asesor es responsable entre otras cosas, de la consulta y asesoría en la planeación de largo plazo y asiste en la implementación de decisiones importantes incluyendo sin limitar, lo siguiente:

- (i) La asesoría y recomendación respecto al desarrollo y, de ser apropiado, la modificación de la planeación estratégica para las propiedades a ser adquiridas o desarrolladas de acuerdo a los objetivos y políticas de inversión;
- (ii) La asesoría y apoyo en la identificación, colocación, selección y adquisición de las propiedades;
- (iii) La definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, y específicamente en el caso de proyectos de hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca;

- (iv) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- (v) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- (vi) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- (vii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- (viii) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;
- (ix) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- (x) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- (xi) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- (xii) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
- (xiii) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso;

- (xiv) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas bajo los Contratos de Arrendamiento;
- (xv) Recomendar la ejecución de obras de mantenimiento, reparaciones, mejoras estructurales y gastos de capital; y
- (xvi) En general llevar a cabo todas las actividades necesarias para prestar los servicios bajo el Contrato de Asesoría, excluyendo aquellas responsabilidades delegadas al Administrador bajo el Contrato de Administración.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en base al valor burto de los activos inmobiliarios actualizados por inflación.

Dicha contraprestación es liquidada en cuatro pagos trimestrales, los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los Estados Financieros Consolidados correspondientes a dicho trimestre, el importe de pago será instruido por escrito por el Administrador al Fiduciario. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los Estados Financieros Consolidados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la contraprestación anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la contraprestación anual, importe que será instruido por escrito al Fiduciario por parte del Administrador. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda el monto que se calcule como contraprestación anual, el Asesor deberá devolver el monto excedente al Fideicomiso, en efectivo.

De acuerdo a las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 17 de octubre de 2014 se eliminó la comisión por adquisición de propiedades de 3% (tres por ciento) a favor del asesor estipulado en el contrato de prestación de servicios de asesoría del fideicomiso y esta fue aplicable respecto de los bienes cuya adquisición se aprobó con posterioridad a la fecha de esta Asamblea.

Las partes acuerdan que en relación a los Contratos de Arrendamiento, el Fiduciario podrá retener hasta el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación del Asesor establecida en el Contrato de Asesoría, en caso que el Arrendatario respectivo no cubra el monto total de la Renta conforme a cualesquiera de dichos Contratos de Arrendamiento; por lo que el Asesor, de ser el caso, aplique dichos recursos al pago del importe de la Renta de que se trate. Dicho derecho de retención no es aplicable en aquellos Contratos de Arrendamiento en los que el Gestor Hotelero no es parte relacionada o si el Arrendatario no es afiliado de Fibra Inn.

El Contrato de Asesoría, tendrá un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

- a. Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos Estados Financieros Consolidados disponibles; y
- b. Si la destitución se efectúa a partir del décimo año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

Cancelación del Contrato de Asesoría

El 14 de noviembre de 2016, Fibra Inn informó sobre las resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs que se llevó a cabo el 11 de noviembre de 2016, en donde se aprobó llevar a cabo la Internalización de la Administración del Fideicomiso, y como consecuencia se cancela el Contrato de Asesoría efectivo a partir del 1 de enero de 2017. En dicha Asamblea, y con la asistencia del 92.08% de los CBFIs en circulación, se aprobó con el voto favorable del 91.12%, lo siguiente:

Llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso y, en consecuencia, se autoriza la celebración del acuerdo de voluntades para la cancelación del Contrato de Asesoría celebrado entre el Fideicomiso y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., instruyéndose en este acto al Fiduciario celebrar con el Asesor los actos necesarios para tales efectos, incluyendo las modificaciones necesarias al contrato celebrado con el Administrador.

Para tales efectos, se autorizó para se instruya al Fiduciario pagar al Asesor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación de la Fábrica de Hoteles.

Se autorizó que el Comité Técnico instruya sobre lo siguiente: (i) autorice los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que los CBFIs que se entreguen al Asesor como parte del pago de la Contraprestación, de la Contraprestación Adicional y de la Contraprestación

Fábrica de Hoteles no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos por el Asesor en un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; en el entendido que, dicha restricción de enajenación no será aplicable tratándose de la enajenación que el Asesor realice a cualesquiera de sus accionistas en forma directa o a través del Fideicomiso de Fundadores (según dicho término se define en el Fideicomiso), siempre y cuando los CBFIs que reciban dichos accionistas queden, a su vez, sujetos a un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; e (ii) instruya al Fiduciario la celebración de dichos convenios y/o contratos, así como de cualesquiera actos necesarios y/o convenientes para tales efectos, pudiendo, a su vez, delegar estas atribuciones a un delegado autorizado en la sesión del Comité Técnico de que se trate.

Se autorizó y reconoció que el precio de cada CBFI a ser entregado al Asesor como pago por la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles sea \$11.52574713 M.N. (once pesos 52.574713/100 Moneda Nacional), el cual fue calculado ponderando el valor de cotización del CBFI durante los 10 (diez) días hábiles previos y 10 (diez) días hábiles posteriores al 3 de octubre de 2016, fecha en que la convocatoria de la presente Asamblea fue publicada vía Emisnet.

Además se autorizó y se instruyó en este acto al Fiduciario la emisión de 14,000,000 (catorce millones) de CBFIs para ser destinados al pago del 70% (setenta por ciento) de (i) la Contraprestación, (ii) la Contraprestación Adicional y (iii) la Contraprestación Fábrica de Hoteles; en el entendido que los CBFIs que no sean necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones, serán cancelados.

Se instruyó al Fiduciario para que los CBFIs que se emitan sean entregados al Asesor una vez que se hayan celebrado los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que dichos CBFIs no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos durante un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022.

Se autorizó e instruyó en este acto al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes la autorización para la emisión de los CBFIs incluyendo sin limitar: (a) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (c) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (d) el canje del macrotítulo que ampara los CBFIs con clave de pizarra FINN13 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el nuevo macrotítulo que ampare la totalidad de CBFIs incluyendo los aprobados por esta Asamblea.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, lo siguiente:

(i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;

- (ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;
- (iv) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;
- (v) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;
- (vi) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;
- (vii) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los Arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los Contratos de Arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos;
- (viii) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;
- (ix) Dirigir, coordinar y supervisar todas las actividades del Asesor incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; y (ii) el depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; y
- (x) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para procurar la más eficiente administración de los bienes inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.

Contratos de Arrendamiento

A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio a la estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de personas físicas o morales con terceros; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje ("Otros Servicios") se encuentran ubicados dentro de los 43 hoteles del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con Terceros se encuentran de 6 de nuestros hoteles del portafolio.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento son, sin limitar:restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, site del hotel, salones de
eventos, cocina, cafetería, venta de productos, tabaquerías, spa´s, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de nuestros Contratos de Arrendamiento representaron aproximadamente el 5.0% del total de nuestros ingresos al 31 de diciembre de 2016.

De conformidad con los términos de los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios relativos a hoteles de servicios selectos, los Arrendatarios pagan una renta mensual fija que es determinada para cada uno de nuestros hoteles conforme se establece en su respectivo Contrato de Arrendamiento de Otros Servicios. En cuanto a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios relativos a hoteles de servicios completos, se establecen rentas mensuales fijas y una pensión rentaria variables mensual variable por un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de la venta de alimentos y bebidas en restaurante, bar y salones; la venta de llamadas telefonicas, uso de internet, lavandería, tintorería; la venta de productos para huéspedes en espacios "vending", entre otros.

En todo caso, los Contratos de Arrendamiento establecen una revisión semestral de las pensiones rentarías, asimismo en los caso de los siguientes eventos las rentas se ajustarán por evento y de acuerdo a la voluntad de las partes: (i) siniestros; (ii) daño a maquinaria y equipo relevante; y (iii) otros gastos extraordinarios.

Durante la vigencia de los Contratos de Arrendamiento, el mantenimiento del Bien Inmueble estará a cargo y será responsabilidad del Administrador.

Cada uno de los Contratos de Arrendamiento con Terceros de locales comerciales, establecen rentas mensuales fijas, las cuales varían según los metros cuadrados arrendados y oscilan entre \$14,000.00 y \$178,000.00.

Los Contratos de Arrendamientos de los espacios rentados a Operadora México, tienen una duración de 20 años, a partir de la fecha de la firma, renovable automáticamente por un período de 10 (diez) años adicionales, los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los locales su duración va desde los 2 años a los 10 años.

Con relación a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios, Operadora México cedió a un fideicomiso de administración del que es fiduciario Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "<u>Fideicomiso F/1765</u>") los derechos derivados de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso F/1765 paga los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios es transferida a Operadora México, la cual paga el respectivo ISR. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios, la administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos por Otros Servicios. El Fideicomiso F/1616 recibe este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El Fideicomiso F/1765 está inscrito en el registro federal de contribuyentes bajo el No. DBM-131209-N41 y su domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. Fue constituido mediante la escritura pública número 44,530 en fecha 5 de diciembre de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 con ejercicio en el Distrito Federal.

Sin embargo, en diciembre de 2016 Operadora Mexico realizó una reversión del patrimonio fideicomitido en el Fideicomiso F/1765; por lo que a partir del 2017 será Operadora México la encargada de facturar a nuestros huéspedes los servicios que no sean de hospedaje.

De dicho instrumento que estuvo vigente durante el 2016, se transcribe en lo conducente lo siguiente:

"...PRIMERA. DEFINICIONES. Los términos definidos a continuación tendrán para los efectos de este Fideicomiso, los significados atribuidos a dichos términos en esta Cláusula, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como a la plural de los mismos:

"Espacios": significa aquel o aquellos espacios del bien inmueble del cual el Fideicomitente recibe el uso y goce temporal a través de un contrato de arrendamiento, y los cuales se destinarán a la prestación de diversos servicios tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spa´s, entre otros, pero en todo momento, excluyendo servicios de hospedaje.

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.

- I.- Constitución. En este acto y sujeto a los términos y condiciones del presente Instrumento, el Fideicomitente constituye con el Fiduciario un Fideicomiso de Administración, para lo cual afecta y transmite al Fiduciario, libres de cualquier carga, gravamen o limitación de dominio, la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional) como Aportación Inicial, recursos que se aplicarán a la Cuenta Receptora.
- II.- Aceptación del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su designación como Fiduciario del presente Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente los Fines del Fideicomiso a su cargo, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del presente Instrumento y la legislación aplicable; y (ii) reconoce y acepta la propiedad y titularidad del Patrimonio Fideicomitido y conviene en mantener dicha propiedad y titularidad, únicamente para dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula Quinta.

El Fiduciario queda autorizado en este acto para llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el presente Instrumento y conviene en abstenerse de realizar acciones que puedan impedir o de cualquier otra manera obstruir el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

III.- Denominación. Las Partes convienen que el Fideicomiso que se constituye mediante este Contrato se denomine: "Fideicomiso F/1765" (F diagonal uno siete seis cinco).

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. Son Partes en el presente Fideicomiso:

- A) Fideicomitente: OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.
- B) Fiduciario: DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.
- C) Fideicomisario:- OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. Son fines del presente Fideicomiso:

- (a) Que el Fiduciario reciba en la Cuenta Receptora todas las cantidades derivadas de la operación y explotación de los Espacios, y aplique las cantidades de conformidad con lo previsto en la Cláusula Sexta del presente Fideicomiso;
- (b) Que el Fiduciario abra, opere y mantenga la Cuenta Concentradora y Receptora que de tiempo en tiempo instruya el Fideicomitente de conformidad con el presente Fideicomiso;
- (c) Que el Fiduciario lleve a cabo todas aquellas acciones y actos que sean necesarios o convenientes a efectos de recibir las cantidades a que tenga derecho de conformidad con el presente Fideicomiso;
- (d) Reciba y aplique de conformidad con el presente Fideicomiso la Aportación Inicial;
- (e) Invierta conforme a las Inversiones Permitidas aplicable en términos del presente Fideicomiso, los recursos disponibles en la Cuenta Concentradora y Receptora del Fideicomiso, así como de cualquier otra cantidad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (f) Prepare y entregue al Fideicomitente el Informe Mensual del Fiduciario de acuerdo con la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato;

- (g) Mantenga y defienda el Patrimonio del Fideicomiso y lleve a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, según lo dispuesto en el presente Fideicomiso;
- (h) Previa celebración del convenio de extinción respectivo por el Fideicomitente y el Fiduciario, extinga el Fideicomiso y transfiera el Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, según corresponda y de acuerdo con las instrucciones por escrito que para tales efectos reciba de Fideicomitente;
- (i) Que el Fiduciario otorgue a las personas físicas que el Fideicomitente le instruya por escrito, poderes generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre limitados en cuanto a su objeto, que serán los Findes del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Quinta de este Instrumento, a fin de que, por cuenta y orden del Fideicomiso, o dicha persona física apodera según sea el caso, suscriba los contratos que en todo caso deberán estar aprobados previamente por el Fideicomitente, que sean necesarios y/o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, el Fiduciario no será responsable por la actuación del apoderado, liberándosele de cualquier responsabilidad al respecto;
- (j)Que el Fiduciario, conforme a instrucciones por escrito del Fideicomitente, suscriba todos los contratos, convenios y demás documentos y lleve a cabo cualquier acto que sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso;
- (k) Que el Fiduciario directamente o mediante las personas físicas que designe el Fideicomitente por escrito para otorgarle un poder especial para tales efectos, realice los trámites correspondientes para obtener la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria;
- (l) Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones por escrito que reciba del Fideicomitente contrate un despacho de contadores de reconocido prestigio a efectos de que éste supervise la contabilidad incluyendo sin limitación alguna la supervisión de la elaboración mensual de los estados financieros del Fideicomiso (el "Contador del Fideicomiso")
- (m) Que el Fiduciario, con cargo al Patrimoni del Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Fideicomitente contrate un despacho de contadores de reconocido prestigio a efectos de que éste lleve a cabo la auditoría anual de los estados financieros a que se hace referencia en el inciso anterior (el "Auditor Anual");
- (n) Que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Fideicomitente contrate un despacho fiscal de reconocido prestigio a efectos de que éste lleva a cabo los cálculos de cualquier impuesto, derecho o contribución que el Fiduciario debe cubrir en virtud de este Fideicomiso, ("el <u>Despacho Fiscal"</u>)
- (ñ) Que el Fiduciario proporcione el Fideicomitente acceso electrónico de consulta a la Cuenta Concentradora y Receptora, a fin de que este último desde un equipo de cómputo pueda consultar y revisar de manera diaria las cantidades e ingresos que se reciban en la Cuenta Concentradora y Receptora derivadas de la operación y explotación de los Espacios, y respecto de todas aquellas actividades que realice derivadas de los fines y obligaciones de este Fideicomiso;
- (o) En general, cumpla oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables; y

(p) En general, cumpla oportuna y diligentemente con todas las instrucciones que le indique por escrito el Fideicomitente y que sean acordes con los Fines del Fideicomiso;

DÉCIMA SEGUNDA. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO. La duración de este Fideicomiso será la necesaria para la realización de sus fines, no pudiendo exceder del plazo máximo establecido en la ley para este tipo de contratos, y concluirá además, por cualquiera de los supuestos previstos en el Artículo 357 (trescientos cincuenta y siete) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

DÉCIMA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES Y COMUNICACIONES DIRIGIDAS AL FIDUCIARIO.

- I.- Elementos Esenciales de las Cartas de Instrucciones Dirigidas al Fiduciario. En todo momento se debe contemplar que las instrucciones deben ser por escrito y debe quedar claro cuál de las Partes deberá girar las mismas al Fiduciario. Asimismo, deberán realizarse conforme a los siguientes elementos esenciales:
- (a) Deberán estar dirigidas a DEUTSCHE BANK MÉXICO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- (b) Deberán ser enviadas al domicilio convencional del Fiduciario en original debidamente firmada, quedando expresamente establecido que el Fiduciario no estará obligado a cumplir instrucción alguna que sea remitida vía correo electrónico o por cualquier medio electrónico o magnético que sea diverso a la entrega física o vía fax debidamente firmado.
- (c) Deberá el texto de la carta de instrucción hacer referencia al número de Fideicomiso asignado en el presente Instrumento y a las Partes que intervienen en él.
- (d) Hacer referencia a la Cláusula del presente Instrumento en donde se establezcan las facultades conforme a las cuales gira la instrucción correspondiente al Fiduciario.
- (e) La instrucción deberá ser expresa y clara de aquellos actos que se desean que realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.
- (f) Las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos setenta y dos (72) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.
- II.- Omisión de Elementos Esenciales de las Cartas de Instrucciones Dirigidas al Fiduciario. La omisión de cualquiera de los rubros señalados anteriormente liberará al Fiduciario de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha carta y no será responsable por los resultados de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna...".

De conformidad con lo establecido en los artículos 2029, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal y de los códigos civiles para los estados de la República Mexicana, en términos de la cláusula octava de los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios y para los fines previstos en el Fideicomiso F/1765, como se menciona anteriormente, Operadora México

cedió a favor del fiduciario del Fideicomiso F/1765 todos los derechos de uso y goce temporal de los espacios descritos en los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios para quedar afectos al patrimonio de dicho fideicomiso, quedando el fiduciario facultado para usar, gozar, operar y explotar los espacios conforme a sus propios fines, en el entendido de que el cedente continuará siendo responsable del pago de las rentas correspondientes conforme a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicio. Se hizo constar que no obstante la cesión de derechos, el cedente continuará detentando la posesión de los espacios para lo cual se considerará como un depositario para todos los efectos legales a que haya lugar.

Los hoteles que cuentan con Otros Servicios de los cuales el Fiduciario del F/1765 realizó la reversión de propiedad a Operadora México son los siguientes:

ŀ	Totel
1.	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
2.	Holiday Inn® Monterrey Zona Valle
3.	Holiday Inn® Puebla La Noria
4.	Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente
5.	Camino Real® Guanajuato
6.	Marriott® Real Puebla
7.	Wyndham Garden® León
8.	Wyndham Garden® Celaya
9.	Holiday Inn® México Coyoacán
10.	Aloft Guadalajara®
11.	Holiday Inn® Altamira
12.	Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto
13.	Hotel Casa Grande® Chihuahua
14.	Hotel Casa Grande® Delicias
15.	Wyndham® Garden Guadalajara
16.	Courtyard by Marriott® Saltillo

Contrato de Gestión Hotelera

El Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012. El Gestor Hotelero tiene el nombre comercial de Grupo Hotelero Prisma y es responsable, entre otras cosas, de prestar servicios inclusive durante la preapertura de los Bienes Inmuebles en su caso, y a partir de la fecha de su apertura al público o desde que asuma la gestión según se trate. En relación con lo anterior, el Gestor Hotelero presta los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca que corresponda y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

En virtud de la reestructura que llevó a cabo Fibra Inn, a partir del día 26 de diciembre de 2013, los servicios ofrecidos por el Gestor Hotelero se dividieron en dos secciones, celebrando contratos para cada sección como sigue: 1) Contrato de Gestión Hotelera celebrado directamente con Fibra Inn; y 2) Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios, diversos a la actividad hotelera, celebrado con Operadora México o con el Fideicomiso F/1765 dependiendo de si el hotel es de servicios completos o servicios selectos.

Todos los Bienes Inmuebles con excepción de Camino Real Guanajuato y Holiday Inn Puebla La Noria son operados por el Gestor Hotelero. Camino Real Guanajuato es operado por Hoteles Camino Real, S.A. del grupo Camino Real y Holiday Inn Puebla La Noria es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente. Más adelante se incluye una descripción más detallada de estos contratos.

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera celebrados entre el Fiduciario y el Gestor, éste último presta los servicios de gestión hotelera, para supervisar y orientar la prestación de actividad hotelera de los Bienes Inmuebles a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera, por cada Bien Inmueble, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Dichos contratos tienen una vigencia de 10 (diez) años y se renuevan automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera.

Respecto al Contrato de Servicios de Gestión Hotelera relativo a nuestro hotel Holiday Inn Puebla La Noria, el Gestor es Hoteles y Centros Especializados, S.A. bajo los términos de dicho contrato, dicho Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Respecto al contrato de servicios de gestión hotelera relativo a nuestro hotel Camino Real Guanajuato, el Gestor es Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. Bajo los términos de dicho contrato, dicho Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación lo siguiente:

- a) Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.
- b) Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje

se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.

- c) Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.
- d) Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por habitación por concepto de Programas Comerciales.
- e) Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 5 (cinco) años, 7 (siete) meses y 27 (veintisiete) días para vencer el 21 de agosto de 2019. Se prorroga automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia.

Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios de Hoteles con Servicios Completos

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios relativos a los hoteles de servicios completos, el Gestor presta al Fideicomiso F/1765 los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Espacios de este tipo, por cada espacio, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión de espacios (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Respecto a los hoteles Camino Real Guanajuato y Holiday Inn Puebla La Noria, los contratos respectivos tienen las mismas características de los contratos de gestión celebrados con Fibra Inn que se describen en el apartado anterior.

<u>Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios de Hoteles con Servicios</u> <u>Selectos</u>

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios para hoteles con servicios selectos, el Gestor presta a Operadora México los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso,

haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

De acuerdo con lo dispuesto en estos contratos, por cada espacio, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene celebrados con contratos de franquicia y licencia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton Inn® by Hilton® de grupo Hilton Worldwide; Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG®; JW Marriott®, Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; Aloft® de Starwood Hoteles and Resorts Worldwide, Inc.; City Express® y City Express® Junior de Hoteles City Express®; Camino Real® de Hoteles Camino Real® por medio de un contrato de operación y licencia; Casa Grande® (A partir de abril de 2016 los derechos de la marca fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con quien se celebró un nuevo Contrato de Licencia) y Arriva Express® (Licencia terminada en octubre de 2016 por conversión a AC hotels by Marriott®.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton Inn® by Hilton® en México. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia en 15 países y territorios y que a la fecha cuenta con más de 1,900 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y productos. Hampton Inn® ofrece un desayuno caliente de cortesía (On the House®), internet WiFi en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía "Hampton Inn® 100% Satisfaction Guarantee". La marca Hampton Inn® by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton Worldwide que es una compañía hotelera internacional que tiene 14 marcas, más de 4,700 hoteles y aproximadamente 758,000 cuartos.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de hasta 13 años. Este tipo de contrato requiere que el franquiciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad del inmueble donde el desarrollo de un nuevo hotel es planeado o bien haya celebrado un contrato de opción de compra para adquirir un hotel. Fibra Inn solicita la licencia

directamente a Hilton Worldwide, la cual tiene sus oficinas centrales en Estados Unidos. Hilton Worldwide por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 15 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2017
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Julio 2022
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2030
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre 2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 16 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG® (Intercontinental Hotels Group). IHG® cuenta con más de 5,000 hoteles en casi 100 países.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario y operador del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.

Los Hoteles de las marcas Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 7 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® México Coyoacán, Holiday Inn® Puebla La Noria (operado por un tercero), Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente, Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico y un contrato de franquicia para un hotel Holiday Inn en Ciudad Juárez para la futura conversión de un hotel Casa Grande® propiedad de Fibra Inn.

Las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 6 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn Express® Toluca, Holiday Inn Express® Saltillo, Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez, Holiday Inn Express® & Suites Toluca, Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto.

En Noviembre de 2016, finalizó la vigencia del Contrato de Franquicia del hotel Holiday Inn Expres® Playa del Carmen y por razones de negocio Fibra Inn decidió convertir este hotel a la marca Wyndham Garden®.

La marca Staybridge & Suites® está diseñada para hacer sentir al huésped como en casa, con instalaciones aptas para estancias prolongadas, ideal para proyectos, viajes de trabajo, vacaciones o visitas de fin de semana. Fibra Inn tiene celebrado el contrato de franquicia para el Hotel Staybridge Suites® Guadalajara Expo.

Las Franquicias de IHG® se solicitan directamente con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. La vigencia de la franquicia es desde 10 hasta 20 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2026
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2017
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2018
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2018
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®

Fibra Inn actualmente tiene celebados 8 contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 6,000 propiedades y 29 marcas de hoteles, en 120 pasíses.

Fibra Inn cuenta con franquicias para un JW Marriott®, dos Marriott®; dos Courtyard by Marriott®; dos Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y un AC Hotels by Marriott®.

Los hoteles de la marca JW Marriott® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios de reuniones de próxima generación hasta servicio al huésped de alta tecnología y mucho más. Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar con más de 1,000 hoteles en 46 países. Ofrecen opciones de restaurantes y conección con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo. Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott con más de 800 establecimientos en Estados Unidos, Canadá y México ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplicos espacios para trabajar y personal amigable.

Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades Vencimiento

Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Marzo 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	En Suspensión
AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo	20 años a partir de la
• • •	apertura
JW Marriott® Monterrey	20 años a partir de la
	apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a partir de la
· -	apertura

Aloft® Guadalajara by Starwood®

Durante el 2016 la compañía hotelera Marriott® se fusionó con la compañía hotelera Starwood. En el caso del contrato de Fibra Inn para el hotel Aloft® Guadalajara, la sociedad franquiciante sigue siento Starwood hasta que se lleve a cabo en su totalidad la fusión.

Propiedades	Vencimiento
Aloft® Guadalajara	Octubre 2034

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 6 hoteles Wyndham Garden® y 4 hoteles Microtel Inn & Suites® ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts.

Los hoteles Wyndham® Garden generalmente se encuentran situados en los puntos clave de negocio, cerca de aeropuertos y suburbios. Ofrecen un ambiente de buen gusto con cómodas habitaciones y una gran variedad de amenidades. Cada hotel ofrece opciones de comida casual, salones y espacio flexible para reuniones.

Fibra Inn es franquiciatario de los contratos de franquicia celebrados con Wyndham Hotel Group para los hoteles de su propiedad y tienen duración de 15 a 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Wyndham Hotel Group International. Las franquicias vigentes a la fecha son:

Propiedades	Vencimiento
Wyndham® Garden Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham® Garden Silao	Julio 2029
Wyndham® Garden Celaya	Marzo 2029
Wyndham® Garden León	Marzo 2029
Wyndham® Garden Guadalajara	Agosto 2030
Wyndham® Garden Playa del Carmen	Octubre 20131
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029

Camino Real®

Fibra Inn actualmente cuenta con un Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Asistencia Técnica Hotelera que le concede el uso de la marca del hotel Camino Real Guanajuato.

Hoteles Camino Real es una cadena hotelera mexicana líder en el país en la categoría 5 estrellas y gran turismo, reconocida por su calidad en el servicio, sus hoteles se han convertido en el lugar ideal para los visitantes de todo el mundo.

Fibra Inn es titular de la licencia para la Operación del Hotel Camino Real Guanajuato. La licencia vigente a esta fecha es:

Propiedades	Vencimiento
Camino Real® Guanajuato	Agosto 2019

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de tres hoteles Casa Grande, ubicados en las ciudades de Delicias, Chihuahua y Ciudad Juárez. Este último con proyecto de cambio de marca a Holiday Inn. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. en abril de 2016 con quien se celebró un nuevo Contrato de Licencia. Los tres hoteles son operados por Fibra Inn.

Propiedades	Vencimiento
Casa Grande Delicias	Abril 2026
Casa Grande Chihuahua	Abril 2026
Casa Grande Ciudad Juárez	Abril 2026

Best Western®

Fibra Inn es propietario de un hotel Best Western, ubicados en Monterrey. Es operado por Fibra Inn. Este hotel de servicio limitado está enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios.

Propiedades	Vencimiento
Best Western Monterrey Valle Real	Julio 2017

City Express® y City Express Junior®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles City Express y City Express Junior. Son operados por Fibra Inn. Estos hoteles de servicio limitado están enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios.

Propiedades	Vencimiento
City Express Chihuahua	Diciembre 2030
City Express Junior Chihuahua	Diciembre 2030

Para resaltar algunos puntos importantes de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales lo siguiente: no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. Por lo tanto, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble. Además, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y prácticas estandarizadas, que incluyen de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente y otros a la brevedad.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Publicidad.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de licencia o franquicia no es renovable a su terminación y el licenciatario o franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que, contará con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante o licenciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario o licenciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de licencia o franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los licenciantes o franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de licencia y contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del Portafolio pagarán una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles. Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían

de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, el contrato de franquicia o licencia establecen la terminación anticipada por parte del licenciante o franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia o licencia en favor del franquiciante o licenciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos delos contratos de franquicia y contratos de licencia conceden al franquiciatario o licenciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario o licenciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

Asuntos Ambientales

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 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 del portafolio.

Finalmente, en la actualidad no existen procedimientos legales o administrativos importantes pendientes en contra de Fibra Inn en materia ambiental en relación con los hoteles del portafolio.

Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

Asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de las propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis se considera que las propiedades que comprenden la cartera están adecuadamente aseguradas.

A continuación se incluyen tablas con información respecto a los seguros actuales de los Bienes Inmuebles, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS		
Aseguradora	ACE Seguros, S.A.	
No. de Póliza	29240	
Vigencia	17 Jul 2016 – 17 Jul 2017	
Ubicaciones		
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	

2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico
13	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
14	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
15	Holiday Inn Express Toluca
16	Holiday Inn Express Playa del Carmen
17	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
18	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
19	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
20	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
21	Staybridge Suites Guadalajara Expo
22	Wyndham Garden Irapuato
23	Wyndham Garden Celaya
24	Wyndham Garden León Centro Max
25	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
26	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
31	Marriott Puebla
32	Courtyard by Marriott Saltillo
33	Courtyard by Marriott Chihuahua
34	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
Ψ.	I

35	Aloft Guadalajara
36	Camino Real Guanajuato
37	City Express Chihuahua
38	City Express Junior Chihuahua
39	Casa Grande Delicias
40	Casa Grande Chihuahua
41	Casa Grande Ciudad Juárez
42	Arriva Express Guadalajara
43	Best Western Valle Real

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	Aseguradora	No. Póliza	Vigencia
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	ACE Seguros, S.A.	47328	31 dic 2016 – 31 dic 2017
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	47951	26 feb 2017 – 26 feb 2018
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	ACE Seguros, S.A	44958	1 may 2016 – 1 may 2017
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	ACE Seguros, S.A	44991	25 may 2016 – 25 may 2017
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	ACE Seguros, S.A	44985	29 may 2016 – 29 may 2017
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47209	1 dic 2016 – 1 dic 2017
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91- 07000009-003- 02	24 jul 2016 – 24 jul 2017
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91- 07000005-000- 02	31 may 2016 – 31 may 2017
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-11- 07000033-0000- 01	29 nov 2016 – 29 nov 2017

Holiday Inn Tampico	ACE Seguros, S.A	44990	29 may 2016 –
Altamira	_		29 may 2017
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	ACE Seguros, S.A	44986	29 may 2016 –
industrial Poniente			29 may 2017
Holiday Inn Hotel & Suites	GMX, S.A. de C.V	02-91- 07000006-000-	31 may 2016 –
Guadalajara Centro Histórico		02	31 may 2017
Holiday Inn Express Saltillo	ACE Seguros, S.A	45492	30 jun 2016 –
Zona Aeropuerto			30 jun 2017
Holiday Inn Express	GMX, S.A. de C.V	02-11- 07000025-000-	17 may 2016 –
Guadalajara Autónoma		02	17 may 2017
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-	29 may 2016 –
		07000026-000- 02	29 may 2017
Holiday Inn Express Playa	GMX, S.A. de C.V	02-91-	23 may 2016 –
del Carmen		07000004-000- 02	23 may 2017
Holiday Inn Express &	ACE Seguros, S.A	45731	20 ago 2016 –
Suites Ciudad Juárez - Las Misiones			20 ago 2017
Holiday Inn Express &	GMX, S.A. de C.V.	02-11-7000012-	22 oct 2016 –
Suites Toluca Zona Aeropuerto		000-03	22 oct 2017
Holiday Inn Express &	GMX, S.A. de C.V.	02-11-	15 ene 2017 –
Suites Monterrey Aeropuerto		01101181-0000- 09	15 ene 2018
Crowne Plaza Monterrey	ACE Seguros, S.A	47211	1 dic 2016 –
Aeropuerto			1 dic 2017
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-91-	14 ago 2016 –
J		07000011-000- 02	14 ago 2017
Wyndham Garden Irapuato	ACE Seguros, S.A	48348	1 abr 2017 –
			1 abr 2018
Wyndham Garden Celaya	ACE Seguros, S.A	48350	1 abr 2017 –
			1 abr 2018
Wyndham Garden León	ACE Seguros, S.A	48365	1 abr 2017 –
Centro Max			1 abr 2018

W 11 C 1 C'1	A CIE C	19240	1 1 2017
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	48349	1 abr 2017 –
Dajio / teropaerto			1 abr 2018
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	ACE Seguros, S.A	48353	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	ACE Seguros, S.A	48355	1 abr 2017 –
			1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	ACE Seguros, S.A	48354	1 abr 2017 –
Microtel Inn & Suites by			1 abr 2018
Wyndham Toluca	ACE Seguros, S.A	48352	1 abr 2017 –
•			1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A	48411	1 abr 2017 –
			1 abr 2018
Marriott Puebla	ACE Seguros, S.A	45820	29 ago 2016 –
			29 ago 2017
Courtyard by Marriott	ACE Seguros, S.A	46858	2 nov 2016 –
Saltillo			2 nov 2017
Courtyard by Marriott	ACE Seguros, S.A.	45214	2 jun 2016 –
Chihuahua			2 jun 2017
Fairfield Inn & Suites by	ACE Seguros, S.A	47302	15 dic 2016 –
Marriott Coatzacoalcos			15 dic 2017
Aloft Guadalajara	ACE Seguros, S.A	47694	14 ene 2017 –
			14 ene 2018
Camino Real Guanajuato	ACE Seguros, S.A	45732	21 ago 2016 –
			21 ago 2017
City Express Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47210	1 dic 2016 –
			1 dic 2017
City Express Junior	ACE Seguros, S.A	47208	1 dic 2016 –
Chihuahua			1 dic 2017
Casa Grande Delicias	ACE Seguros, S.A	47219	5 dic 2016 –
			5 dic 2017
Casa Grande Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47218	5 dic 2016 –
			5 dic 2017
Casa Grande Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A.	44959	20 abr 2016 – 20 abr 2017

Arriva Express Guadalajara	ACE Seguros, S.A	45730	15 ago 2016 –
			15 ago 2017

Fuente: Fibra Inn

e) Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Para mayor información respecto al Asesor, Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección "*Contratos y Acuerdos*" del presente Reporte Anual.

Obligaciones y Responsabilidades

El Administrador prestará al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo que reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (i) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, Capex (según se defina en los Contratos de Arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (vi) elaborar el Reporte Anual en términos de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y demás disposiciones legales aplicables
- (ii) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;

- (iii) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.
- (iv) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los Miembros del Comité Técnico.
- (v) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- (vi) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.
- (vii) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.
- (viii) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los Contratos de Arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos;
- (ix) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;
- (x) A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso y al fiduciario del Fideicomiso de Administración y Cobranza, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los Contratos de Arrendamiento respectivos.
- (xi) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;
- (xii) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador podrá consultar y obtener la opinión del Comité de Inversiones para prestar los Servicios de Administración, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores.

El Administrador deberá realizar las Actividades de Asesoría que sean necesarias y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a su cargo reconoce y acepta de manera expresa en este acto, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (i) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismollevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");
- (ii) En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;
- (iii) Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;
- (iv) Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;
- (v) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, Proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios

- o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;
- (vi) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- (vii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- (viii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- (ix) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;
- (x) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario:
- (xi) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligences"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- (xii) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
- (xiii) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
- (xiv) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- (xv) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;
- (xvi) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- (xvii) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos

- aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones:
- (xviii) Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial,; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;
- (xix) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento; y
- (xx) Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría."

Obligaciones del Administrador

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (i) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.
- (ii) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.
- (iii) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.
- (iv) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los Hoteles.
- (v) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.
- (vi) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (vii) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.
- (viii) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este

Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.

- (ix) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.
- (x) El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.
- (xi) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores."

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

A continuación se presenta la estructura actual de Gobierno Corporativo de Fibra Inn basada en la reexpresión del Fideicomiso derivada de la internalización de los servicios de asesoría. El Fideicomiso se reexpresó el 5 de diciembre de 2016, derivado de la Asamblea General de Tenedores del 11 de noviembre de 2016.

Gestor Hotelero	Fiduciario	Comité Técnico ⁽¹⁾	Comité de Auditoría ⁽²⁾	Comité de Prácticas ⁽¹⁾
•Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración Fideicomiso de Control • Nombrar al presidente del Comité Técnico • Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación	Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. Administrador Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. Asamblea de Tenedores Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso	Órgano de administración del negocio Aprobar la Emisión de CBFIs Designar al Asesor Fiscal y Contable Transacciones que representen hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso ⁽⁹⁾ Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a \$3,000,000 de dólares Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas ⁽⁸⁾ Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros ⁽⁸⁾	Evaluar auditores externos y analizar sus reportes Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables. Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los	Brindar opiniones acerca de las transacciones con Personas Relacionadas y Tenedores Relevantes Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Comité de Nominaciones y Compensaciones (10)

- Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso⁽⁷⁾
- Modificar o terminar el contrato de fideicomiso⁽⁷⁾
- Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso⁽⁹⁾
- Autorizar
 Emisiones de
 Valores y su
 colocación en el
 mercado de valores
- Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en númeor de CBFIs
- Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso
- Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador
- Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones
- Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos

- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)
- Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría
- Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del comité de auditoria
- Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas
- Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores
- Establecer las políticas de desinversión
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal⁽⁸⁾
- Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes
- Instruir la celebración de Convenios de Adhesión
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría
- Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas
- Nombrar al secretario del Comité Técnico
- Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos

- y el Comité Técnico
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico
- Requerir reportes relativos a la elaboración de la información financiera
- Recibir obervaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero
- Reunirse
 periodicamente con
 directivos
 relevantes
- Convocar a
 Asambleas de
 Tenedores

Comité de Inversiones

 Autorizar las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso(9)

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia
- Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico
- Presentar a la
 Asamblea de
 Tenedores la
 remoción de
 miembros del Comité
 Técnico, previa
 opinión del Comité de
 Auditoría
- Recomendar la designación y destitución del Director General
- Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo
- Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General
- Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo
- Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel
- Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador

Comité de Vigilancia de Créditos⁽¹¹⁾

 Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, prestamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso

del Administrador ● Analizar y en su c	caso,
• Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Patrimonio del Fideicomiso • Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores • Figura políticas a las decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios deuda financiera o cualesquier asunto naturaleza financie propios del Fideicomiso	de n os, n o atos de

- El Comité Técnico se encuentra integrado por 11 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y la intención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (2) El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.
- (5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario delComité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.
- (6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 89% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 89% de losCBFIs en circulación.
- (8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.
- (10) El comité de nominaciones y compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.
- (11) El comité de Vigilancia de Créditos está conformado por 4 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes.

Comité Técnico

Actualmente el Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros, de los cuales cinco son independientes. Sin embargo, el Comité Técnico podrá estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, en su caso. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico está integrado de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2016:

<u>Miembro</u>	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	63	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	54	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	59	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	55	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	60	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	58	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	51	Roberto S. Woldenberg

Santiago Pinson Correa	41	Juan Carlos Calderón Guzmán
Marcelo Zambrano Lozano*	61	
Adrián Garza de la Garza*	64	
Rafael Gómez Eng*	63	
Everado Elizondo Almaguer*	73	
Héctor Medina Aguiar*	66	

^{*}Miembro Independiente.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

A continuación se presenta información biográfica de los principales miembros del Comité Técnico:

Victor Zorrilla - Presidente del Comité - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Mecánica del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" (Universidad de Pennsylvania). Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria de la hotelería. Tras recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" en 1978, comenzó su carrera en el grupo M&A de FEMSA (anteriormente Grupo VISA), conglomerado líder en México en el ramo de comida y bebida, donde fue responsable del inicio de una larga cadena restaurantera en la Ciudad de México. En 1982, comenzó su carrera en la actividad hotelera dentro de una propiedad de su familia, fungiendo como Gerente General del "Hotel Río" (394 Cuartos) (en aquel entonces "Río Double Tree" y actualmente "iStay") hasta 1995. En 1993, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo "Grupo La Fe" que más tarde sería conocida como "Optima Hoteles de México", como CEO de ésta empresa desarrolló el primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995, desarrolló un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 desarrolló el primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express®, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express® fue vendido a su otro socio a un múltiplo de 8 veces EBITDA. En 1994, de la mano de su hermano Joel Zorrilla, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con ocho hoteles. Junto con su hermano Joel, en 1997 desarrolló el tercer hotel Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la familia del Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como CEO desarrolló en 2002 el Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 desarrolló el Hampton Inn® Torreón, vendió a 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos el DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de servicios selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de siete a ocho hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos

hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación dentro del portafolio de hoteles de Fibra Inn (Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto, Farifield Inn and Suites by Marriott en Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y exmiembro del Comité Nacional Ejecutivo de esta organización, una de las más grandes y prominentes organizaciones de negocio en México, representando a las compañías líderes en el país. Miembro de la Cámara de Asociación de Hoteles de Nuevo León. Ha sido en dos ocasiones Vice-Presidente de la Cámara de Comercio de Monterrey, Miembro de la Cámara de Banca Serfin (Ahora Santander), Ex-Presidente de Mano Amiga (organización no lucrativa para niños desamparados en México). Actual Presidente del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey. Ávido corredor de Maratones (Ha terminado siete maratones en la Ciudad de Nueva York).

Joel Zorrilla - Director de Operaciones - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). Cuenta con más de 27 años de experiencia en la industria hotelera. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, "Hotel Rio®" en Monterrey, (posteriormente "Hotel Rio Doubletree®" y actualmente "I-Stay"). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como Director de Operaciones de ésta empresa participó en el desarrollo del primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995 participó en el desarrollo de un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 participó en el desarrollo del primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express fue vendido a su otro socio a 8 veces EBITDA. Durante su estancia en la compañía y como Director de Operaciones fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma. En 1994, junto con su hermano Victor, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que contaba con 8 hoteles. Junto con su hermano Victor, en 1997 desarrolló el tercer Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la propiedad familiar Hotel Rio®

que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como Director de Operaciones participó en el desarrolló en 2002 del Hotel Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 participó en el desarrolló del Hotel Hampton Inn® Torreón, vendió a 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de servicios selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de 7 a 8 hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 desarrolló seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación, Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto. Como Director de Operaciones de esta compañía ha sido administrador del día a día de las propiedades. Bajo su administración, las propiedades de la marca Hampton Inn® han sido constantemente reconocidas por su excelencia, recibiendo varios premios, incluyendo "Promus International Hotel of The Year". En 2001 junto con su hermano Victor, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera más de sesenta hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Victor, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada "Prisma Proyectos de Calidad", la cual es una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de trescientos millones de dólares; dicha empresa fue vendida por los hermanos Victor y Joel en julio de 2012. Presidente y co-fundador del Capítulo Monterrey de la Organización de Jóvenes Empresarios (YEO). Miembro de Comités Ejecutivos de Visitantes y Convenciones de Monterrey, Saltillo, Torreón y Cd. Juárez. Comprometido esquiador y escalador de montaña. Jugador de tennis rankeado regionalmente. Ávido jugador de golf y jugador de tenis rankeado regionalmente en el pasado. Ex-presidente del IHG OWNERS Región México 2011-2012 donde participó en el Consejo de la IHG Owners Mundial, donde se representa a México ante los franquiciatarios de todos los países donde IHG tiene presencia. Actualmente representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director General. El Sr. Calvillo es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México. Cuenta con más de 27 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 35 años en finanzas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los \$1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de "Plaza La Silla", un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable de incorporar esta empresa en una "sociedad conjunta" (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una

compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by Marriott® en Latinoamérica en 1998 y en 2001 creó el concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Óptima Express, el cual se desarrolló en 2001, donde fue responsable de las actividades de construcción de los dos primeros hoteles y de obtener el financiamiento y las actividades administrativas de los cuatro hoteles. En 1995 comenzó el exitoso desarrollo, construcción y operación de parques industriales y edificios bajo la marca "Stiva", al inicio como responsable de todas las operaciones y en 1997 se concentró solo como Director financiero de la compañía. Como Director de Finanzas de "Stiva", Oscar desempeñó un puesto clave en el desarrollo y financiamiento de más de 3.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial Clase A, en dos de los más deseados parques, "Parques Aeropuerto Stiva y Parque Stiva Barragán", donde "Stiva" actualmente posee, renta y administra naves industriales, destinadas a empresas arrendatarias multinacionales y líderes en México. En 1997 fue responsable de la creación e inicio de operaciones de un banco hipotecario de vivienda en aquel tiempo llamado Impulsa, actualmente conocido como Metrofinanciera. De 1994 a 1997 fue responsable de negociaciones exitosas de pago y re-financiamiento de deuda de "Aceros RGC" con doce instituciones financieras. En 2002 y hasta la colocación de la Fibra en el 2013, se desempeñó como Director de Finanzas en donde fue responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", donde fue responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 8 veces EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", actualmente se desempeña como Director General de la Fibra y es miembro desde el año 1999 y Ex Vice-Presidente, Secretario y Presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF, el prestigioso Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, el cual cuenta entre sus miembros con los ejecutivos líderes de México en Finanzas.

José Gerardo Clariond Reyes-Retana. El Sr. Clariond es un miembro patrimonial del Comité Técnico y fue director *E-business* de Grupo IMSA, S.A. de C.V. y Director General en ESB de México, S.A. de C.V. Es miembro de Wharton E-fellows Society en la Universidad de Pensilvania. Ha sido miembro del Consejo de Operadora de Vivienda de Monterrey, S. de R.L. de C.V. y del Consejo Consultivo de Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. Es miembro del Club de Industriales. Es miembro del Consejo de Administración de Proyecto Punta La Boca, Grupo Cuprum e Invercap. El señor Clariond tiene el título de ingeniero mecánico en el ITESM y es graduado del Programa AD-2 del IPADE así como de Wharton Fellows en E-Business en la Universidad de Pennsylvania.

Juan Carlos Hernaiz Vigil. El Sr. Hernaiz es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y fue Socio Fundador y uno de los accionistas principales de Farmacias del Ahorro desde el año 1991 hasta que vendió su participación en el año de 2010, también fue Director General y accionista principal de Grupo Covadonga, una de las empresas más importantes en el país dedicada a la cría, engorda y venta de ganado porcino desde el año 1982 hasta el año 2000. El Lic. Hernaiz es graduado de la carrera de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México.

Robert Jaime Dotson Castrejón. El Sr. Dotson es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y ha sido el Director General de Grupo Yoli, S.A. de C.V. desde 1986. Ha sido miembro del consejo de administración de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. desde 2006. Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. El Sr. Dotson cuenta con una licenciatura en actuaría de la Universidad Anáhuac.

Adrián Jasso. El Sr. Jasso es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y tiene más de 28 años de experiencia en banca de inversión, inversiones de capital privado y operaciones. Es socio cofundador de Indigo Capital, LLC, firma de asesoría financiera y de inversiones de capital privado con base en Nueva York desde 1998. Previamente fue Vicepresidente en las áreas de Fusiones y Adquisiciones y de Mercados de Capital cubriendo Latinoamérica en J.P. Morgan & Co. en Nueva York. Desde el 2003 ha sido consejero de Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V.; consejero propietario de Preferred Service LLC desde el 2007, Torrecom Partners y de Wedderspoon Organic. Es ingeniero Mecánico por el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y obtuvo un MBA con concentración en finanzas en The Wharton School of the University of Pennsylvania en 1993.

Sanntiago Pinson. El Sr. Pinson es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es Vicepresidente de Gestión de Activos en Invercap. Anteriormente, ocupó diversos puestos en Navix, estos fueron Jefe de Inversiones Alternativas y Director de Riesgos. En Cardano Reino Unido fue Co-Director de Estrategias de Capital y colaboró en Atlas Capital Group como Gerente Senior de Inversiones, Director de Análisis y Asesor de Banca Privada. El Sr. Pinson Correa es licenciado en Administración de Empresas con especializadad en Finanzas de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialidad en gestión de inversiones de la Universidad de Carolina del Norte Kenan -Flagler Business School.

Marcelo Zambrano Lozano. El Sr. Zambrano es un Miembro Independiente del Comité Técnico y empresario Director de Carza, S.A. de C.V., empresa del ramo de desarrollos inmobiliarios; así como del parque temático Plaza Sesamo, S.A. de C.V. Ha sido consejero de Cemex México, Banregio y Propasa. Además en Consejero Nacional de Telmex, Consejero Regional del Estado de Nuevo León en Nacional Financiera y Consejero General del Universidad de Monterrey. Es Presidente del Consejo Consultivo de la CANADEVI de Nuevo León. El Lic. Marcelo Zambrano Lozano es obtuvo el título de Licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios en el New York Institute of Finance.

Adrián Garza de la Garza. El Sr. Garza es un Miembro Independiente del Comité Técnico y es un inversionista y asesor financiero. Ha tenido diversos puestos en varias instituciones financieras, incluyendo CEO y miembro del Comité Ejecutivo de IXE Grupo Financiero desde el 2000 hasta el 2010. Fue director general adjunto centro regional norte – Noreste de Grupo Financiero Santander Mexicano; director general adjunto de Banpáis, S.N.C. y director general y miembro del consejo de administración de Casa de Bolsa Banpaís. Del 2005 al 2011, el Sr. Garza fue miembro del consejo de administración y Tesorero de COPARMEX, NL, una organización de líderes de negocio y desde 1997 ha sido miembro del consejo de administración de Cáritas de Monterrey, A.B.P.

Rafael Gómez Eng. El Sr. Gómez es un Miembro Independiente del Comité Técnico. Es socio director de Growth & Profit Consulting, una firma dedicada a la transformación de empresas y familias empresarias. Socio retirado de KPMG, donde trabajó por 35 años en diversos puestos, incluyendo Director de la región noreste, miembro del Comité Ejecutivo y Director Nacional de Mercados. Es consejero de diversas empresas privadas y miembro de comités de auditoría de empresas reguladas. El Sr. Gómez Eng es ex-presidente del Colegio de Contadores Públicos de Guadalajara, de la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos o IMPC. También fue representante de IMCP en la International Accounting Standard Committee (IASC). Adicionalmente, fue presidente del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) Grupo Monterrey y actualmente preside el Comité de Gobierno Corporativo.

Everardo Elizondo Almaguer. El Sr. Elizondo es Miembro Independiente del Comité Técnico. Es economista graduado de la UANL Universidad de Nuevo León, con estudios en la Universidad de Winsconsin y una certificación internacional de Harvard Law School. Fue director de estudios económicos de Grupo Industrial ALFA y Grupo Financiero Banorte y fue Gobernador del Banco de México. Actualmente da clases de microecoomía y teoría monetaria en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Es columnista del periódico El Norte y Reforma y es miembro independiente del consejo de administración de diversas empresas incluyendo Minera Autlan, Grupo Financiero Banorte, entre otras.

Héctor Medina Aguiar. El Sr. Medina es Miembro Independiente del Comité Técnico. Desde 1996 a 2010, fue Vice-Presidente Ejecutivo del Departamento de Finanzas y Legal de Cementos Mexicanos (CEMEX). Antes de trabajar en CEMEX trabajó en Grupo ALFA. Fungió como Presidente del consejo de administración de la Universidad Regiomontana desde el 2006 hasta mayo de 2012 y es miembro independiente del consejo de administración de Banco Ahorro Famsa, AXTEL y Grupo Cementos de Chihuahua. Adicionalmente es miembro independiente de empresas privadas.

Remuneración de los Consejeros Independientes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2016, el monto acumulado de remuneración que pagamos a todos los miembros independientes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 2.5 millones.

Los emolumentos de los Consejeros Independientes son por asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los que pertenecen. Se pagan Ps. 32,750 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. 27,000 por asistencia a cada sesión de los otros comités.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de CBFIs para la elección del Comité Técnico, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente, en su caso. Los Tenedores de CBFIs que, a través del Fideicomiso de Fundadores, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación

a través de dicho Fideicomiso de Fundadores, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de CBFIs mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Tenedores de CBFIs que a través del Fideicomiso de Fundadores, mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación, mediante dicho Fideicomiso de Fundadores; el cual tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Fundadores dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Fundadores, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Fundadores. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico debe reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros

propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en su caso, deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista por el Fiduciario o el Representante Común a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas últimas determinen.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común, convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. El Comité Técnico tendrá ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

- (iii) Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso; dentro de estas operaciones se incluye la facultad de contratar cualquier tipo de deuda, financiamiento o pasivo con cualquier institución financiera, nacional o del extranjero y/o mediante la emisión de cualquier clase de valores representativos de deuda para su colocación pública o privada, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías.
- (iv) Delegar al Administrador la facultad de autorizar e instruir al Fiduciario las operaciones con valor inferior a \$3,000,000.00 de dólares exclusivamente con relación a inversiones sobre Activos existentes, su mejora y conservación; lo anterior, en el entendido que la resolución por la que el Comité Técnico autorice la delegación de esta facultad deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico
- (v) Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones

(vi) Autorizar a las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros, asimismo, cuando el Gestor Hotelero autorizado conforme lo previsto en este Fideicomiso, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, autorizar y designar a un Gestor Hotelero sustituto.

Asimismo, retirar la autorización para que sociedades puedan ser designadas como Gestores Hoteleros, cuando se presenten incumplimientos graves o reiterados a los mismos por parte de ellas conforme a los Contratos de Gestión Hotelera respectivos y se cuente con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes.

- (vii) Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (viii) Acordar cualquier modificación y/o adición del Contrato de Administración, salvo en el caso del supuesto previsto en el inciso (g) de la sección 8.4 de la Cláusula Octava de este Fideicomiso.
- (ix) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- (x) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.
- (xi) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- (xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:
 El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Comité de Inversiones; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv)el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Comité de Inversiones.
 Lo anterior en lo entendido que:
 - A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso relevada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo se deberá contratar por el Fiduciario, precio acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

- B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- C. En el caso de los Activos Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso.
- D. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. EL precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F siguiente.
- E. Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Activos que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendiendo de que en el caso de los Activos Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.
- F. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 Díaz Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieres los incisos D y E anteriores, según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren dichos incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las Personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. Los Tenedores Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso E, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- G. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.
- (xiv) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea distinta al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- (xv) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente al artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocación o cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador, y en su caso designar a la Persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.
- (xvi) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes que se tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que éste tenga. No obstante lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario la relación de Eventos Relevantes cuando a su juicio no sea conveniente esperar a que el Comité Técnico tome el acuerdo respectivo.
- (xvii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Activos Aportados.
- (xviii) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.
- (xix) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (xx) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 Miembros Independientes.

El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 de los Miembros Independientes.

- (xxi) Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiera y el Comité de Vigilancia de Créditos.
- (xxii) Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- (xxiii) Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- (xxiv) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en cualquier materia con base en los estudios técnicos y recomendaciones que reciba de sus comités.
- (xxv) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contraprestación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.
- (xxvi) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, podrá determinar las políticas y criterio conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicio de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

 Al efecto, podrá designar los Bienes Inmuebles que serán destinados a los fines

Al efecto, podrá designar los Bienes Inmuebles que serán destinados a los fines señalados y los operadores de los mismos, en su caso, autorizar la celebración de contratos de operación y/o gestión respectivos y otros necesarios al efecto, debiendo contar en todo caso con la recomendación del Administrador.

Adicionalmente, el Comité Técnico ha sido responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor, y ahora del Comité de Inversiones, y del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso e hizo cumplir las obligaciones previstas en el Contrato de Asesoría hasta su terminación anticipada en el 2016 y en el Contrato de Administración, según corresponda.

Remuneración

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 29 de abril de 2016, se aprobó la modificación de los emolumentos de los miembros independientes del comité técnico la cantidad de Ps. 32,750 por su asistencia en cada sesión de Comité Técnico y Ps. 27,000 por su asistencia en cada sesión de Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones, Comité de Prácticas, Comité de Inversiones, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité Financiero.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con los intereses del Fideicomiso. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Inn o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros que pudiera afectar los Estados Financieros Consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para el beneficio del Fideicomiso y podrán ser entabladas por el Fideicomiso o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Comité de Inversiones

Miembro

Marcelo Zambrano Lozano*

Adrián Garza de la Garza*

Rafael Gómez Eng*

Victor Zorrilla Vargas

Joel Zorrilla Vargas

El Comité de Inversiones se integra con por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico sería responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

El Comité de Inversiones es responsable, entre otras cosas, de:

- (i) Autorizar la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones en los mismos con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones de compra e inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior en el entendido que será el Administrador quien instruya al Fiduciario la ejecución de estas operaciones, con base en la autorización del Comité de Inversiones.
- (ii) Cualquier otra facultad prevista en el presente Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico.

Comité de Prácticas

Miembro

Adrián Garza de la Garza*

Héctor Medina Aguiar*

Rafael Gómez Eng*

El Comité de Prácticas se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Los Miembros Independientes que lo integran pueden invitar a miembros del Comité Técnico designados por un Inversionista Institucional (conforme al término definido que se establece en la LMV) que detente 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a sus sesiones y deliberaciones, con voz pero sin voto alguno. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de:

Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (ii) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Administrador como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de los mismos, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (iii) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (iv) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (v) Solicitar la opinión del Administrador y/o expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (vi) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Comité de Auditoría

Miembro

Rafael Gómez Eng*

Héctor Medina Aguiar*

Everardo Elizondo Almager

El comité de auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de:

- (i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.
- (ii) Discutir los Estados Financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (iv) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (v) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.
- (vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fideicomiso, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.
- (vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a

- que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.
- (viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.
- (ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.
- (x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.
- (xi) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.
- (xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común, del Arrendatario y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro

Everardo Elizondo Almaguer*

Adrián Garza de la Garza*

Héctor Medina Aguiar*

Joel Zorrilla Vargas

Victor Zorrilla Vargas

Se tiene un comité de nominaciones (el "<u>Comité de Nominaciones y Compensaciones</u>") integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones. Dicho comité es responsable de, entre otras cosas:

(i) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

- (ii) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;
- (iii) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés;
- (iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;
- (v) Previa la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico;
- (vi) Recomendar al Comité Técnico acerca de la designación y destitución del Director General del Administrador.
- (vii) Aprobar acerca de la designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador, previa recomendación del Director General del Administrador.
- (viii) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Director General del Administrador.
- (ix) Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo el Administrador.
- (x) Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador que fueses susceptibles de contar con dichos esquemas de incentivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.
- (xi) Proponer al Comité Técnico para resolución de la Asamblea de Tenedores cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.
- (xii) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reúne en cualquier momento, pero debe ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de

Nominaciones y Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones son válidas cuando se adoptan por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Comité de Vigilancia de Créditos

Miembro

Rafael Gómez Eng*

Héctor Medina Aguiar*

Everardo Elizondo Almaguer*

Oscar Eduardo Calvillo Amaya

El Comité de Vigilancia de Créditos se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico. El Comité de Vigilancia de Créditos está conformado por Héctor Medina Aguiar, Everardo Elizondo Almaguer, Rafael Gómez Eng y Oscar Eduardo Calvillo Amaya.

Este comité tiene la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y que éstos, en sus caso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Comité Financiero

Miembro

Héctor Medina Aguiar

Adrián Garza de la Garza

Everardo Elizondo Almaguer

José Antonio Gómez Aguado de

Alba

Oscar Eduardo Calvillo Amaya

Santiago Pinson Correa

El Comité Financiero se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.

Este comité tiene la responsabilidad de analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Asambleas de Tenedores durante el 2016

Durante el año, se llevaron a cabo dos Asambleas de Tenedores. Estas fueron las siguientes:

1. Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 29 de abril de 2016; en la que se aprobó lo siguiente:

Se aprobó por unanimidad de los presentes, en todos sus términos los siguientes documentos sobre el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015.

- Informe Anual de Actividades efectuadas por el Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Técnico
- Informe Anual del Comité de Auditoría del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Prácticas e Inversiones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Nominaciones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Financiero del Fideicomiso
- Informe Anual del Auditor Externo, relativo a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso.
- Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso
- Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2015.

Se ratificó por unanimidad de los presentes, el nombramiento de los Miembros, tanto Patrimoniales como Independientes que actualmente integran el Comité Técnico del Fideicomiso, en la inteligencia de que todos ellos permanecerán en sus cargos hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus respectivos cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. En virtud de lo anterior, se reconoce que el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Miembros Independientes
Victor Zorrilla Vargas	Everardo Elizondo Almaguer
Joel Zorrilla Vargas	Adrián Enrique Garza de la Garza
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alberto Rafael Gómez Eng
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Héctor Medina Aguiar
Robert Jaime Dotson Castrejón	Marcelo Zambrano Lozano
Juan Carlos Hernáiz Vigil	

Adrian Jasso

Santiago Pinson Correa

Se aceptó la sustitución del señor Juan Carlos Calderón Guzmán, como suplente del señor Santiago Pinson Correa y se designó al señor Antonio de Jesús Sibaja Luna en su lugar. Se ratificaron en sus cargos a todos los demás suplentes

Se ratificaron los suplentes de los Miembros Patrimoniales del Comité Técnico del Fideicomiso, de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales	<u>Suplentes</u>
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrian Jasso	Roberto Simón Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Antonio de Jesús Sibaja Luna

Se aprobaron los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en los siguientes términos: (i) la cantidad de \$32,750.00 M.N. (treinta y dos mil setecientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) la cantidad de \$27,000.00 M.N. (veintisiete mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión de cualquier otro Comité del Fideicomiso; en la inteligencia de que, en cualquier caso, su participación podrá ser presencial o mediante conferencia telefónica, indistintamente y con efectos retroactivos al 1 de abril de 2016.

Se informó a la Asamblea de Tenedores sobre los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

Se ratificaron los procesos y las adquisiciones de los inmuebles que conformaron el patrimonio del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2015.

Se autorizó la modalidad de Programa de Emisor Recurrente respecto del Programa de Emisión de Deuda, aprobado por la Asamblea de Tenedores del 4 de septiembre de 2015; en la inteligencia de que:

(v) En ningún caso, el monto total emitido por concepto de Deuda bajo esta modalidad, podría exceder de Ps. 3,124.7 millones, o su equivalente en UDIS o en Dólares, remanentes del Programa de Emisión de Deuda previamente autorizado por esta Asamblea en fecha 4 de septiembre de 2015; y,

(vi) Permanecerían vigentes todos los acuerdos que, derivado de la autorización del Programa de Emisión de Deuda, fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores del 4 de septiembre de 2015.

Se aprobó que el establecimiento del Programa de Emisor Recurrente:

- (i) En ningún caso, el monto total emitido por concepto de Capital, podría exceder de Ps. 200 millones de CBFIs; y,
- (ii) Se mantendría en la Asamblea de Tenedores la facultad de determinar las fechas, montos y características definitivas de cada una de las emisiones de Capital que se realicen al amparo de este Programa.
- **2. Asamblea Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo el 11 de noviembre de 2016**; en la que se contó con la asistencia del 92.08% del total de CBFIs en circulación.

Se contó con el voto a favor del 91.12% del total de los CBFIs en circulación para:

- Aprobar la internalización de la administración del Fideicomiso y, en consecuencia, autorizar la celebración del acuerdo de voluntades para la cancelación del Contrato de Asesoría celebrado entre el Fideicomiso y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., instruyéndose en este acto al Fiduciario celebrar con el Asesor los actos necesarios para tales efectos, incluyendo las modificaciones necesarias al contrato celebrado con el Administrador.
- Dar cumplimiento a las obligaciones que deriven de ejecución de lo anterior y pagar al Asesor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles, en los términos propuestos.
- Autorizar e instruir al Comité Técnico para que: (i) autorice los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que los CBFIs que se entreguen al Asesor como parte del pago de la Contraprestación, de la Contraprestación Adicional y de la Contraprestación Fábrica de Hoteles no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos por el Asesor en un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; en el entendido que, dicha restricción de enajenación no será aplicable tratándose de la enajenación que el Asesor realice a cualesquiera de sus accionistas en forma directa o a través del Fideicomiso de Fundadores (según dicho término se define en el Fideicomiso), siempre y cuando los CBFIs que reciban dichos accionistas queden, a su vez, sujetos a un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; e (ii) instruya al Fiduciario la celebración de dichos convenios y/o contratos, así como de cualesquiera actos necesarios y/o convenientes para tales efectos, pudiendo, a su vez, delegar estas atribuciones a un delegado autorizado en la sesión del Comité Técnico de que se trate.
- Autorizar y reconocer que el precio de cada CBFI a ser entregado al Asesor como pago por la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles sea \$11.52574713 M.N. (once pesos 52.574713/100 Moneda Nacional), el cual fue calculado ponderando el valor de cotización del CBFI durante

los 10 (diez) días hábiles previos y 10 (diez) días hábiles posteriores al 3 de octubre de 2016, fecha en que la convocatoria de la Asamblea fue publicada vía EMISNET.

- Autorizar la emisión de 14 millones de CBFIs para ser destinados al pago del 70% (setenta por ciento) de (i) la Contraprestación, (ii) la Contraprestación Adicional y (iii) la Contraprestación Fábrica de Hoteles en el entendido que los CBFIs que no sean necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones, serán cancelados.
- Instruir en este acto al Fiduciario para que los CBFIs anteriores, sean entregados al Asesor y que tengan por objeto asegurar que dichos CBFIs no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos durante un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022.
- Autorizar e instruir en este acto al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes la autorización para la emisión de los CBFIs para realizar: (a) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (c) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (d) el canje del macrotítulo que ampara los CBFIs con clave de pizarra FINN13 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el nuevo macrotítulo que ampare la totalidad de CBFIs incluyendo los aprobados por la Asamblea.

En cuanto a los puntos siguientes se contó con el voto favorable del 90.39% del total de los CBFIs en circulación:

- Autorizar la modificación del Fideicomiso para que el Comité de Nominaciones cuente con las facultades descritas y se autoriza modificar el Fideicomiso para denominar en lo sucesivo a dicho comité como "Comité de Nominaciones y Compensaciones" y para que cualquier referencia al Comité de Nominaciones sean sustituida por "Comité de Nominaciones y Compensaciones".
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer un nuevo comité denominado "Comité de Inversiones", con las facultades descritas e integrado con, por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico que es responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer que el Administrador tendrá las facultades y atribuciones descritas en adición a aquellas que actualmente le corresponden en términos del Fideicomiso.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer que lo previsto en la cláusula trigésima, sección 30.1 del Fideicomiso no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos

para el Retiro de manera independiente, pero sí cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

- Autorizar la modificación del Fideicomiso para (i) integrar el contenido de las cláusulas décima primera bis y décima novena bis en las cláusulas del Fideicomiso que correspondan, eliminando estas; (ii) ajustar su clausulado conforme a las disposiciones legales aplicables, los acuerdos adoptados en la presente Asamblea y la situación actual del negocio; y (iii) para que se considere como dentro de sus fines la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer el "Comité Financiero", el cual quedará integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros; en el entendido que por lo menos la mayoría de los miembros de dicho comité deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico. Y tendrá todas aquellas facultades y atribuciones que el Comité Técnico le delegue para la ejecución de sus resoluciones.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer el "Comité de Vigilancia de Créditos", el cual quedará integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros; en el entendido que por lo menos la mayoría de los miembros de dicho comité deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer que el Comité de Vigilancia de Créditos, tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, la de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la legislación aplicable.
- Considerando las resoluciones adoptadas en esa Asamblea, se autorizó al Fiduciario modificar el Fideicomiso en términos sustancialmente iguales, considerando los ajustes y modificaciones necesarios para atender las observaciones efectuadas por la CNBV.

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, el Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en base al valor burto de los activos inmobiliarios actualizados por inflación. A partir del 1 de enero de 2017, se da por terminado dicho contrato por un acuerdo de voluntades, razón por la cual se dejará de aplicar dicha comisión a partir de esa fecha.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad

equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera, por cada Bien Inmueble, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección "d) Contratos y Acuerdos Relevantes" del presente Reporte Anual.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2015 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección "*Información Financiera*" del presente Reporte Anual.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Cifras en miles de pesos	2016	2015	2014
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	64,262	62,238	83,350
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal ⁽²⁾	451,470	356,102	226,522
Ingresos por hospedaje	4,807	-	2,117
Ingresos por arrendamiento de inmuebles ⁽³⁾	83,676	74,659	44,928

⁽¹⁾ Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Fibra Inn está sujeto a que surjan conflictos de interés en la relación con el Asesor de la Fibra, el Gestor Hotelero y posiblemente con ciertos Arrendatarios. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son funcionarios del Gestor Hotelero y del Asesor, y/o son accionistas en las mismas. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para Fibra Inn como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor, el Gestor Hotelero y posiblemente ciertos Arrendatarios tienen capacidad de decisión en y son directivos en la Fibra. Por lo anterior se han establecido políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

⁽²⁾ Gestos de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (éstas dos últimas entidades solo prestaron servicios en el ejercicio 2014 y 2015).

⁽³⁾ Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

De conformidad con el Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo al Asesor, a los Tenedores Relevantes o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada, de conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores sea titular de cuando menos el 11% de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir todas las propiedades que sean enajenadas por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.

Los Tenedores Relevantes conjuntamente son propietarios de una posición de CBFIs en circulación por lo que tienen una influencia significativa en Fibra Inn. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Fundadores. El Fideicomiso de Fundadores

es controlado por su comité técnico. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores Relevantes, a través del Fideicomiso de Fundadores, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 11% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar las actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la terminación del Contrato de Asesoría removiendo así al Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de los activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs en el RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones.

No se puede asegurar que la política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

h) Auditores 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 y subsidiaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones del Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar lo antes posible una vez que esté completado, cada año, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al Fiduciario, al Asesor, al Comité de Auditoría y al Representante Común; y (ii) verificar la información de manera anual, en los reportes anuales del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas y notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia.

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

De igual forma, el Auditor Externo no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar.

El asesor en materia legal en materia administrativa, inmobiliaria y ambiental es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. quien ha otorgado una opinión sobre las adquisiciones del Fideicomiso.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2016 y en específico aplicable al Fideicomiso.

El asesor en materia contable es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C quien ha otorgado la asesoría en temas de contabilidad recurrentemente cada trimestre.

	Al 31 de diciembre de,				
	2016 2015		2014		
	(miles de pesos)				
Honorarios de Auditoría	Ps. 2,468		Ps. 2,314	Ps.	2,047
Honorarios relacionados a la auditoría	6		92		65
Honorarios de asesoría contable y fiscal	600		600		600
Total fees	₽.	Ps.	3,006	Ps.	2,712

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de la designación, compensación y supervisión de los auditores externos. Para asegurar la independencia de los auditores independientes, el Comité de Auditoría pre-aprueba anualmente un catálogo de servicios específicos de auditoría y no relacionados con auditoría en las categorías de Servicios de Auditoría, Servicios Relacionados con Auditoría, Servicios Relacionados con Impuestos y Otros Servicios que pueden ser realizados por los auditores, así como el nivel de los honorarios presupuestados para cada una de estas categorías. Todos los demás servicios permitidos deben recibir una aprobación específica del Comité de Auditoría. El auditor externo proporciona periódicamente un informe al Comité de Auditoría para efectos de que el Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece el auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

Durante el año 2016 y hasta el 21 de diciembre de 2016, se mantuvo disponible un crédito bancario, el cual se garantizó por medio de un Fideicomiso de Garantia CIB/2111. Los obligados solidarios de dicha deuda eran Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1765 y el Fideicomiso F/1616. A excepción de este, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

En cuanto a los instrumentos financieros y derivados, se comenta lo siguiente:

a) Clases de instrumentos financieros-

/D	3	1	`
(De	N/I 1	lone	a I
U D.	IVIII	TOHE	> 1

Ps. Millones)		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos financieros:				
Medidos a costo amortizado	φ	040.1	706.0	1 1067
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	849.1	796.8	1,106.7
Clientes y otras cuentas por cobrar		147.1	164.0	76.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		<u>49.5</u>	122.2	54.1
Activos financieros:			_	_
Medidos a valor razonable				
Instrumentos financieros derivados	<u>\$</u>	<u>29.1</u>	Ξ	Ξ
Pasivos financieros:				
Medidos a costo amortizado				
Proveedores	\$	90.1	131.7	53.3
Acreedores diversos		1.1	10.2	4.0
Pasivo por adquisición de inmuebles		7.3	10.0	144.7
Cuentas por pagar a partes		29.6	45.2	69.4
relacionadas				
Anticipos de clientes		7.4	1.1	4.8
Pasivo por comisión de obligaciones		5.0	8.7	15.3
bancarias				
Obligaciones bancarias		-	69.4	66.0
Deuda financiera de certificados		2,836.7	1,847.9	-
Medidos a valor razonable:		•		
Instrumentos financieros derivados			5.3	0.9

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios se estima al valor de cotización de su reciente emisión realizada el 19 de octubre de 2016 debido al corto plazo transcurrido entre dicha fecha y el cierre del ejercicio y a que en fechas recientes no existen emisiones públicas con similares características que Fibra Inn.

b) Instrumento financiero derivado

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 625.0 millones (22%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En octubre de 2016, fecha de pago de la deuda bancaria, el swap que cubría Ps. 100.0 millones de nocional, fue reexpresado para cubrir la deuda pública con las mismas condiciones y vigencia.

Durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 525.0 millones (28%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 1,875.4 millones, emitidos el 30 de septiembre de 2015 y Ps. 100.0 millones correspondientes a la deuda bancaria.

A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados: (Ps. Millones)

						azonable (<u>Pasivo)</u>
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Varios (1)	\$100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$	3.9	(1.5)	(0.9)
Varios (1)	\$75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE		3.2	(0.7)	-
Varios (1)	\$210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE		8.7	(2.4)	-
Santander (2)	\$240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	=	13.3	(0.7)	-
			\$	29.1	(5.3)	(0.9)

⁽¹⁾ Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- <u>Nivel 2</u>: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

				<u>Nivel</u>	
(Ps. Millones)		Nivel 1	Nivel 2	<u>3</u>	Total
31 de diciembre de 2016					
Activos financieros derivados	\$	-	29.1		29.1
Deuda financiera de certificados bursátiles	=				
fiduciarios	_	(2,821.0)			(2,821.0)
	_				
31 de diciembre de 2015					
Pasivos financieros derivados	\$	-	(5.3)		(5.3)

⁽²⁾ El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

			<u>Nivel</u>	
(Ps. Millones)	Nivel 1	Nivel 2	<u>3</u>	<u>Total</u>
Deuda financiera de certificados bursátiles				
fiduciarios	(1,847.9)	-		(1,847.9)

g) Mercado de Capitales

Fibra Inn tiene certificados de emisión de capital CBFIs y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FINN13" y "FINN15" respectivamente. Estos no tienen expresión de valor nominal, pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros y no conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los bienes inmuebles.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Posición Accionaria					
Al 31 de diciembre de 2016					
	CBFI*	%			
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	17.1%			
Púbico Inversionista	364,940,372	82.9%			
Total en Circulación	440,019,542	100.0%			

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

- 1. El precio de suscripción fue de Ps. 15.85.
- 2. Se suscribieron 178'685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
- 3. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

Derivado de lo anterior y hasta el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tenía 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% estaban en manos del público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs

en circulación ascendió a 440,019,542 títulos más 50 millones en tesorería al 31 de diciembre de 2016.

Posterior al cierre de año, se emitieron 14 millones de CBFIs derivados de los acuerdos aprobados para la Internalización de la Fibra, los cuales serán utilizados como pago de la compensación económica por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, la Contraprestación Adiconal y la Contraprestación por la Fábrica de Hoteles. Por esta razón, a la fecha de presentación de este reporte, subsisten 64 millones de CBFIs en la tesorería, lo que refiere a un total 504,019,542 títulos emitidos.

Por lo anterior, no existe una persona física o moral dentro del Fideicomiso de Fundadores beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FINN13." Además sus ADRs cotizan en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos a partir del 28 de diciembre de 2015.

No se puede predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. *Ver "1.3 Factores de Riesgo"* del presente Reporte Anual. El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en operación de la Fibra.

A continuación se muestra el precio del CBFI de Fibra Inn (FINN13) desde la Oferta Inicial en la siguiente gráfica:



El rendimiento anual total de los CBFIs de Fibra Inn fue de menos 17.8% desde el 10 de enero de 2016 cuando se cotizó a Ps. 13.91 por CBFI comparado con los Ps. 11.41 pesos al 31 de diciembre de 2016.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de los CBFIs al final del perido anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
12 de marzo de 2013	18.50			
2013	15.73	19.89	13.00	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	596,320
2016	11.41	11.41	11.30	229,900

Periodo	Precio	Precio	Precio	Volumen
	Cierre	Máximo	Mínimo	Operado
1T2013	16.79	17.03	16.43	6,795,952
2T2013	16.90	19.89	15.62	942,953
3T2013	14.73	17.70	13.87	656,256
4T2013	15.73	15.99	13.00	1,001,673
1T2014	16.26	16.42	14.29	492,373
2T2014	17.65	17.65	15.32	733,143
3T2014	16.61	17.74	16.32	588,433
4T2014	15.59	16.72	16.32	588,433
1T2015	15.14	16.19	14.50	289,649
2T2015	14.74	15.12	13.81	234,293
3T2015	14.74	15.68	14.29	237,972
4T2015	13.91	13.91	13.09	596,320
1T2016	13.45	13.74	13.11	398,600
2T2016	13.50	13.70	12.96	341,500
3T2016	11.94	11.99	11.61	136,000
4T2016	11.41	11.41	11.30	229,900

Periodo	Precio	Precio Precio		Volumen
	Cierre	Máximo	Mínimo	Operado
Junio de 2016	13.50	13.70	12.96	341,500
Julio de 2016	12.43	12.53	12.16	81,400
Agosto de 2016	11.89	11.99	11.69	169,100
Septiembre de 2016	11.94	11.99	11.61	136,000
Octubre de 2016	12.69	12.99	12.67	147,900
Noviembre de 2016	11.30	11.30	11.29	1,800
Diciembre de 2016	11.41	11.41	11.30	229,900

La actuación del formador de mercado en términos de operación ha sido en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores. A la fecha, los CBFIs no han sido suspendidos en su cotización.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013.

Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de Ps.13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante de 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Fundadores; de los cuales el 80% tienen un lock-up.

El acuerdo de compensación al Director General fue aprobado por el Comité Técnico el 1 de marzo de 2013, en la misma sesión donde se autorizó llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn. Para mayor referencia sobre esta compensación favor de referirse al Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial con número de autorización 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013.

Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50 millones de CBFIs al 31 de diciembre de 2016. Posterior al cierre del año, se emitieron 14 millones de CBFIs, los cuales están en tesorería y se utilizarán para el pago al Asesor por la terminación anticipada del contrato de Asesoría. Por lo cual, a la fecha de presentación de este Reporte Anual se tienen emitidos 504,019,542 títulos.

iii) Formador de Mercado

Fibra Inn tiene un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato es renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se ha renovado repetidamente y dicha renovación está vigente.

El Formador de Mercado se compromete a, durante la vigencia del contrato:

- Promover la liquidez de los Valores.
- Establecer precios de referencia y promover la estabilidad y la continuidad de los Valores.
- Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV.
- Establecer, durante todas las sesiones de negociación, de manera continua y por cuenta propia, posturas de compra y de venta de los Valores con un Spread o diferencial máximo de 1.0% (uno por ciento); montos mínimos por postura de \$220,000.00 M.N. (doscientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional); y tener una permanencia en corros, durante el remate, del 80%.
- Proporcionar a la Emisora Contratante análisis global y regional, así como acceso a su red de Banca Privada a nivel local y global.

El Formador de Mercado se compromete a enviar reportes operativos semanales a la Emisora Contratante, referentes a la evolución de los Valores en el mercado, y de su desempeño y/o contribución en la operatividad registrada en los mismos. Asimismo, se compromete a enviar reportes mensuales, elaborados por el Departamento de Estadística de la BMV) para la evaluación y seguimiento del desempeño del Formador de Mercado.

La actuación del formador de mercado en términos de operación ha sido en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores.

iv) Programa de American Depositary Receipts (ADR)

El Bank of New York Mellon actúa como depositario de nuestros ADSs. Un tenedor de ADS debe pagar algunos honorarios al banco depositario. La siguiente tabla es un resumen de los honorarios pagados por un tenedor de ADRs. Para mayor información en relación a los ADRs, favor de referirse al acuerdo de depositario y la forma de ADR.

Servicio	Honorario	Beneficiario		
Ejecución y Entrega de ADRs	U.S.\$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon		
Transferencia de ADRs *	U.S.\$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon		
Cualquier dividendo o distribución en efectivo para tenedores de ADR	U.S.\$ 0.05 (o menos) por ADS	Bank of New York Mellon		
Distribución de valores distribuidos a tenedores de valores realizado por el depositario para el tenedor registrado de ADR.	El honorario equivalente al honorario que hubiera sido pagado si los valores distribuidos hubieran sido acciones y éstas hubieran sido depositadas para emission de ADSs	Bank of New York Mellon		
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores	Honorarios de regsitro o transferencia	Bank of New York Mellon		
Cable, telex y transmisiones de fax (como se indica en el acuerdo depositario)	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon		
Conversión de moneda extranjera a U.S. dólares	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon		

Impuestos y otros cargos gubernamentales que el Bank of New York Mellon o el custodio hayan pagado por cualquier ADR o ADR en circulación, por ejemplo impuestos por transferencia de valores, sellos, o retención de impuestos

Los requeridos	Bank of New York Mellon
U.S. \$0.05 por ADS	Bank of New York Mellon
Cualquier cargo incurrido por el Bank of New York	
Mellon o sus agentes de servicio por valores	Bank of New York Mellon
	U.S. \$0.05 por ADS Cualquier cargo incurrido por el Bank of New York Mellon o sus agentes de

El banco depositario de los ADSs, The Bank of New York Mellon, recaba sus honorarios directamente de los inversionistas que depositan o transfieren sus ADS con el propósito de retirar valores o de los intermediarios que actúan en su nombre. El banco depositario recaba esos honorarios deduciéndolos de los montos distribuidos o vendiendo una porción proporcional para pagar dichos honorarios. Por ejemplo, el banco depositario puede retener distribuciones en efectivo, directamente de la factura del inversionista o cargar al sistema de contabilidad de los participantes actuando en su nombre. El banco depositario generalmente no ofrece servicios de honorarios atractivos hasta que esos honorarios por servicios sean pagados.

Reembolso del Depositario

The Bank of New York Mellon, como banco depositario de los ADSs, nos paga un monto acordado que incluye gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Programa de los ADS, que incluye a gastos de relación con inversionistas y gastos relacionados con el Programa. Existen límites en el monto de los gastos que el banco depositario reembolsará, pero el monto de reembolso disponible no está necesariamente relacionado a los honorarios que el banco depositario le cobra a los inversionistas.

3) El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le Encomienden dichas Funciones

El Administrador del patrimonio del fideicomiso esta a cargo de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. la cual es subsidiaria de la Fibra.

a) Historia y Desarrollo del Administrador u Operador de los Activos

El Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

b) Descripción del Negocio

i. Actividad Principal

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, lo siguiente:

- (i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;
- (ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;
- (iv) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;
- (v) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;
- (vi) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;
- (vii) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los Arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los Contratos de Arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos;

- (viii) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;
- (ix) Dirigir, coordinar y supervisar todas las actividades del Asesor incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; y (ii) el depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; y
- (x) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para procurar la más eficiente administración de los bienes inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.

ii. Recursos Humanos

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

Todos los empleados, en su caso están contratados: (i) por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene 64 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

El resto de los empleados a cargo de la operación hotelera están contratados por el Gestor Hotelero quien presta los servicios en las propiedades, ésta actuando como parte relacionada de la Fibra.

Empleados

	31 de diciembre de,			
	2016	2015	2014	
Fideicomiso F/1616:				
Administradora de Activos Fibra Inn SC	64	57	35	

31 de diciembre de

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

iii. Estructura Corporativa

Durante el 2016, la estructura corporativa fue de una Fibra asesorada externamente; en donde la subsidiaria de la Fibra, Administradora de Activos Fibra Inn S.C., contempla los siguientes puestos:

- o Director General
- o Director de Relación con Inversionistas
- o Ejecutivo de seguros
- o Gerentes Generales de hoteles
- o Gerentes de Mantenimiento

A partir del 1 de enero de 2017, derivado de la terminación del contrato con el Asesor, Fibra Inn tendrá una estructura corporativa de una Fibra administrada internamente, en donde la subsidiaria de la Fibra, además de los puestos anteriores tiene empleados que anteriormente estaban dentro del Asesor y que principalmente pertenecen a la Dirección de Adquisiciones y Desarrollo.

iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, a la fecha del presente Reporte Anual, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.. 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.

c) Administradores y Socios

La siguiente tabla establece cierta información con respecto a las personas y entidades que forman parte del patrimonio de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.:

Socios

1. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1616

2. Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado bajo el número 744642, constituido en Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como Fiduciaria

Órgano de Administración – Consejo Directivo		
Director General	Joel Zorrilla Vargas	
Director de Finanzas	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	
Director de Operación	Victor Zorrilla Vargas	

4) Información Financiera de la Fibra

a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2016 2015 2014				2014	
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados:				•		
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps.	1,707.5	Ps.	1,228.4	Ps. 832.2	
Arrendamiento de inmuebles		90.1		81.4	52.1	
Otros ingresos operativos		-		-	-	
Total de ingresos		1,797.6		1,309.8	884.3	
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones		439.2		315.5	217.3	
Administración		291.8		211.7	135.1	
Publicidad y Promoción		102.1		76.3	41.0	
Energéticos		100.2		73.4	60.0	
Mantenimiento		74.5		59.1	44.3	
Regalías		109.7		77.8	56.3	
Total de costos y gastos por servicios						
hoteleros		1,117.5		813.7	554.0	
Utilidad bruta		680.1		496.0	330.3	
Otros costos y gastos (ingresos)						
Prediales		13.9		8.7	5.7	
Seguros		6.7		4.5	3.0	
Honorarios de asesor		64.3		50.4	26.4	
Gastos corporativos de administración		36.7		33.0	28.4	
Depreciación y amortización		220.2		157.7	108.3	
Deterioro de propiedades		42.1		-	-	
Gastos de mantenimiento		8.5		-	-	
Pérdida contable por bajas de						
moniliario y equipo		7.7		-	-	
Compensación a ejecutivos basada en						
instrumentos de patrimonio		3.6		18.5	18.5	
Costos de adquisición de negocios		14.9		59.9	64.3	
Otros ingresos, neto		(7.5)		(5.9)	(2.2)	
Total de otros costos y gastos		411.1		327.0	252.4	
Utilidad de operación, neto		269.0		169.1	77.8	
Gastos (ingresos) por intereses, neto		137.3		10.3	10.8	
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta		5.6		1.0	0.7	
Gastos (ingresos)financieros		142.9		11.3	11.4	
Utilidad antes de impuestos		126.1		157.7	66.4	

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,						
	2010	6	20:	2015		2014	
	(en millo	•		s, excepto las por CBFI)	razones, acci-	•	
Impuestos a la utilidad diferidos Utilidad neta consolidada	Ps.	1.8 124.3	Ps.	0.5 157.3		(0.2) Ps. 66.7	
Utilidad básica por CBFI ⁽¹⁾ Utilidad diluida por CBFI ⁽¹⁾	Ps. Ps.	0.28 0.25	Ps. Ps.	0.36 0.32	Ps. Ps.	0.15 0.15	
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	440,	,019,542	437,	019,542	437	,019,542	
Distribución a tenedores de CBFIs Distribución por CBFI (2)	Ps. Ps.	418.1 0.9501	Ps. Ps.	338.1 0.7736	Ps. Ps.	237.1 0.7996	
Otros datos operativos: Indicadores Ventas Totales (3)							
Número de propiedades totales ⁽⁴⁾		43		41		34	
Número de propiedades en operación		43		40		30	
Número de cuartos totales (4)		7,113		6,832		5,718	
Número de cuartos en operación (4)		6,879		6,509		4,887	
Ocupación (5)		60.0%		57.0%		63.4%	
Tarifa promedio Diaria	Ps.	1,161.7	Ps.	1,089.6	Ps.	1,014.2	
Ingreso por habitación disponible							
(RevPar) (6)	Ps.	696.8	Ps.	621.5	Ps.	643.4	
Indicadores Ventas Mismas Tiendas (7)							
Número de hoteles		41		34		22	
Ocupación (5)	_	62.4%	_	59.7%		59.6%	
Tarifa promedio Diaria	Ps.	1,151.0	Ps.	1,092.1	Ps.	1,016.5	
Ingreso por habitación disponible	D	710.2	D	c50.5	D	c05.0	
(RevPar) (6)	Ps.	718.3	Ps.	652.5	Ps.	605.9	
Información del Balance General: Activo							
Activo Circulante:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps.	849.1	Ps.	796.8	Dc	1,106.7	
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	rs.	147.1	rs.	164.0	rs.	76.7	
Pagos anticipados		16.8		30.7		6.2	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		12.7		97.3		37.5	
Impuesto al valor agregado por recuperar		310.4		406.1		247.5	
Impuestos por recuperar y otros		13.4		8.1		8.9	
Total del activo circulante		1,349.5		1,502.9		1,483.5	
Instrumentos financieros derivados		29.1		_		_	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		36.8		25.0		16.6	
Anticipos para compra de propiedades		104.3		-		-	
Propiedades, mobiliario y equipo,neto		8,210.5		7,623.4		6,041.1	
Impuestos a la utilidad, diferidos		-		-		0.3	
Activo intangible y otros activos		60.1		37.0		19.0	
Total del activo		9,790.4		9,188.3		7,560.5	
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes							
Pasivo circulante:							
Proveedores		90.1		131.7		53.3	
Acreedores diversos		1.1		10.2		4.0	
Impuestos por pagar		10.1		18.5		13.1	
Pasivos por adquisición de inmuebles		7.3		10.0		144.7	
Cuentas por pagar a partes relacionadas		29.6		45.2		67.3	
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		5.0		8.7		10.7	
Anticipo de clientes Total del pasivo circulante	Ps.	7.4 150.5	Ps.	1.1 225.4	Ps.	4.8 297.9	
	20.		- 5.		2 54		
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		-		-		4.6	
Cuentas por pagar de largo plazo a partes							
relacionadas		-		-		2.0	
Obligaciones bancarias		-		69.4		66.0	

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre					del,	
-	201		20			2014	
	(en millo	nes de pesos		s, excepto las ra	azones, acci	ones y	
Instrumentos financieros derivados		_	cantidades	por CBFI) 5.3		0.9	
Deduda financiera por certificados bursátiles		2,836.7		1,847.9		-	
Beneficios a los empleados		0.3		0.3		0.2	
Impuesto a la utilidad, diferidos Total del pasivo	Ps.	0.07 2,987.6	Ps.	0.1 2,148.3	Ps.	371.7	
Total del past o	15.	2,507.0	15.	2,1 10.0	15.	0,11,	
Patrimonio de los fideicomitentes:		C 227 2		6 671 2		C 001 C	
Patrimonio Reserva por compensación a ejecutivos basada		6,327.3		6,671.3		6,991.6	
en instrumentos de patrimonio		-		51.9		33.4	
Reserva por efecto de valuación de instrumentos		20.2		(5.0)		(0.0)	
financieros derivados Resultados acumulados		29.2 446.3		(5.2) 322.0		(0.9) 164.7	
resultatos acumulatos							
Total del patrimonio de los fideicomitentes	Ps.	6,802.9	Ps.	7,040.0	Ps.	7,188.8	
Estado de Flujos de Efectivo Actividades de operación:							
Utilidad antes de impuestos consolidada		126.1		157.7		66.4	
Ajustes por:		120.1		10717		00	
Depreciación y amortización		220.2		157.7		108.3	
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo		7.7		_		_	
Deterioro de propiedades		42.1		-		-	
Reserva de cuentas incobrables		2.0				-	
Intereses de deuda		156.2		(14.0)		-	
Intereses ganados Compensación a ejecutivos basada en		(19.2)		(14.0)		-	
instrumentos de Patrimonio		3.6		18.5		18.5	
Actividades de operación	Ps.	538.8	Ps.	344.3	Ps.	193.2	
Incremento en clientes y otras cuentas por							
cobrar		14.9		(87.4)		(71.0)	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Incremento en pagos anticipados		68.9 13.9		(83.9) (24.5)		45.9 (6.2)	
Incremento en impuesto al valor agregado por				, ,		, ,	
recuperar		88.5		(157.7)		(104.7)	
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		(44.5)		80.9		45.7	
Incremento en impuestos por pagar		(8.3)		5.4		13.1	
Beneficios a empleados		0.04		0.02		(0.02)	
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	Ps.	672.3	Ps.	. 77.1	Ps.	116.0	
Actividades de inversión:							
Anticipo para compra de propiedades		(110.3)		-		-	
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(830.7)	(1,857.4)		(1,984.0)	
Ingresos por venta de mobiliario y equipo		2.9	(-	,	(1,964.0)	
Adquisición de activos intangibles		(29.5)		(18.7)		(19.0)	
Préstamo otorgado a partes relacionadas		(11.9)		(8.4)		-	
Intereses ganados Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de		19.2		14.0		-	
inversión	Ps.	(960.2)	Ps.	(1,870.5)	Ps.	(2,003.0)	
Actividades de financiamiento:							
Préstamos recibidos		250.0		600.0		1,000.0	
Préstamos pagados Comisiones bancarias e intereses pagados		(350.0)		(600.0)		(900.0)	
Obtención de fondos mediante emisión de		(142.5)		(44.1)		(18.7)	
certificados bursátiles		994.5		1,875.4		-	
Gastos por emisión de deuda		(12.3)		(27.5)		-	
Aportación en patrimonio de fideicomitentes		-		-		2,750.8	
Distribuciones a tenedores de certificados		(399.5)		(320.3)		(224.1)	
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	Ps.	340.3	Ps.	1,483.5	Ps.	2,608.0	
	1 3.	570.5	1 5.	1,100.0	1 3.	_,,,,,,,,,,,	

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,				del,	
	2016		2015		2014	
	(en millon			os, excepto las ras es por CBFI)	zones, accio	ones y
Efectivo y equivalentes de efectivo: (Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		52.3	(309.9)			721.1
Efectivo al inicio del año	Ps.	796.8	Ps.	1,106.7	Ps.	385.6
Efectivo al final del año		849.1		796.8		1,106.7
Otra Información Financiera:						
Ingreso operativo neto (NOI) (8)	P	s. 659.5		Ps. 482.8	Ps.	321.6
Margen de Ingreso Operativo Neto (9)		36.7%		36.9%		36.4%
EBITDA (10)		542.7		345.3		204.6
Margen de EBITDA (11)		30.2%		26.4%		23.1%
EBITDA ajustado (12)		557.6		405.2		268.9
Margen EBITDA ajustado (13)		31.0%		30.9%		30.4%
Flujo de la operación (FFO) (14)		437.0		393.9		257.5
Margen de flujo de la operación (FFO) (15)		24.3%		30.1%		29.1%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.

- El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
- 3. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
- Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
- Ocupación es el resultado de dividir la habitaciones ocupadas entre las habitaciones disponibles, excluyendo la adición de cuartos.
- 6. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles, excluyendo la adición de cuartos.
- 7. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio.
- Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- 9. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 10. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización y este indicador no esta coconocido por las NIIF ni es un importe auditado.
- 11. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- 12. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización y este indicador no esta coconocido por las NIIF ni es un importe auditado.
- 13. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización en relación a los ingresos totales de la Fibra.
- FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
- 15. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

b) Informe de Créditos Relevantes

El 9 de septiembre de 2014, la Fibra firmó un contrato para una línea de crédito bancaria por Ps. 2,300 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles. En este participaron un grupo de instituciones financieras (Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank), para el cual se otorgaron garantías fiduciarias y prendarias, mas no hipotecarias y con amortización al vencimiento. Estas garantías fiduciarias son sobre inmuebles, más no sobre títulos. El contrato de crédito se establece sobre un monto

global de deuda y no sobre una deuda parcial asignada a cada uno de los inmuebles. La tasa de interés pactada fue TIIE más 2.5% los primeros tres años, más dos incrementos: 0.25% en los meses 37 al 45 y 0.50% adicional en los meses 46 al 54. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras.

Sin embargo el 19 de diciembre de 2016, se canceló el contrato de esta línea de crédito bancaria por Ps. 2,300 millones, liberándose así las garantías fiduciarias y prendarias sobre algunos de los inmuebles del portafolio.

El 30 de septiembre de 2015, por medio de una Asamblea de Tenedores se autorizó la emisión de un Programa de Deuda Bursátil hasta por Ps. 5,000 millones. El 28 de septiembre de 2015, la CNBV autorizó la primera emisión por un monto de Ps. 1,875.4 millones.

Las características de esta primera emisión son las siguientes:

Monto: Ps. 1,875.4 millones

Clave de Pizarra: FINN15 Plazo: 6 años

Tasa de Referencia: TIIE 28 días + 110 puntos base

Amortización: Al vencimiento Garantía: Quirografaria

Intermediarios Colocadores: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V

Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

El 19 de octubre de 2016, se realizó la reapertura de este Programa de Deuda Bursátil emitiendo Ps. 1,000 millones adicionales. Las características son las siguientes:

Monto: Ps. 1,000.0 millones

Clave de Pizarra: FINN15 Plazo: 5 años

Tasa de Referencia: TIIE 28 días + 130 puntos base

Amortización: Al vencimiento Garantía: Quirografaria

Intermediarios Colocadores: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V

Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene contratada la cobertura del 21.7% del saldo insoluto. Se tienen contratados Ps. 625.0 millones de swaps de tasa de interés con diferentes instituciones, con vencimientos en marzo y septiembre de 2019, los cales cubren una porción de los Ps. 2,875.4 millones e la emisión de deuda.

Para mayor información relativa al Fideicomiso de Deuda, favor de ver la sección "2.3.4 Fideicomiso de Deuda" del presente Reporte Anual.

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 comparado con los año terminados el 31 de diciembre de 2015

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,							
	201	6	%	201		%	Variación Ps.	%
		(en mile	s de pesos m	exicanos,	excepto las raz	ones, accione	s y cantidades por CBFI)	
Información del Estado de Resultados Base NOI:			•					
Ingresos por:								
Hospedaje	Ps.	1,707.5	95.0	Ps.	1,228.4	93.8	479.1	39.0
Arrendamiento de inmuebles Otros		90.1	5.0		81.4	6.2	8.7	10.7
Total de ingresos		1,797.6	100.0		1,309.8	100.0	487.8	37.2
Costos y gastos por servicios hoteleros:								
Habitaciones		439.2	24.4		315.5	24.1	123.7	39.2
Administración		291.8	16.2		211.7	16.2	80.1	37.8
Publicidad y Promoción		74.5	4.1		76.3	5.8	15.4	26.1
Energéticos		100.2	5.6		73.4	5.6	26.8	36.4
Mantenimiento		109.7	6.1		59.0	4.5	31.9	41.0
Regalías		102.1	5.7		77.8	5.9	25.9	33.9
Prediales		13.9	0.8		8.7	0.7	5.1	58.8
Seguros		6.7	0.4		4.5	0.3	2.2	48.1
Total de costos y gastos por servicios								
hoteleros		1,138.0	63.3		827.0	63.1	311.0	37.6
NOI		659.5	36.7		482.8	36.9	176.7	36.6
Otros costos y gastos		00,10			10210	2015	2, 0,,	2010
Honorarios de asesor		64.3	3.6		50.4	3.9	13.8	27.4
Gastos corporativos de administración		36.7	2.0		33.0	2.5	3.7	11.2
Costos de adquisición y organización .		14.9	0.8		59.9	4.6	-45.0	-75.1-
Capex de mantenimiento		8.5	0.5		-	-	8.5	-
Otros ingresos, neto		(7.5)	-0.4		(5.9)	-0.4	-1.6	27.8
Total de gastos indirectos		116.9	6.5		137.5	10.5	-20.7	-15.0
EBITDA		542.7	30.2		345.3	26.4	197.4	57.2
Más: Costos de adquisición de negocios		14.9	0.8		60.0	4.6	-45.0	-75.1
EBITDA Ajustado		557.6	31.0		405.2	30.9	152.4	37.6
Compensación a ejecutivos basada en		3.6	0.2		18.5	1.4	-14.9	-80.4
instrumentos de patrimonio		2.0	0.2		10.0		2.1.7	00
Depreciación y amortización		220.2	12.3		157.7	12.0	62.5	39.7
Deterioro de activo fijo		42.1	2.3		-	-	42.1	-
Pérdida contable por bajas de			2.0				.2.1	
mobiliario y equipo		7.7	0.4		_	_	7.7	_
EBIT (Utilidad de Operación)		269.0	15.0		169.1	12.9	99.9	59.1
Gastos por intereses, neto		137.3	7.6		10.3	0.8	127.0	1.227.4
Pérdida cambiaria, neta		5.6	0.3		1.0	0.1	4.6	464.8
Impuestos a la utilidad diferidos		1.8	0.1		0.5	0.0	1.3	285.2
Utilidad Neta		124.3	6.9		157.3	12.0	-32.9	-20.9
FFO		437.0	24.3		393.9	30.1	43.1	10.9

Al cierre de 2016, el portafolio de Fibra Inn se compone de 43 hoteles en operación (11 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada).

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 1,797.6 millones, que representaron un incremento de 37.2% con respecto a los ingresos del año anterior.

Este incremento en los ingresos se debió a un incremento de 3.0 puntos porcentuales en la ocupación de las ventas totales, la cual se ubicó en 60.0% comparada con el 57.0% del año anterior; además la tarifa promedio diaria se incremento 6.6% para ubicarse en Ps. 1,161.7 cuando en 2015 se registró Ps. 1,089.6. Lo anterior refleja el incremento de 12.1% del Ingreso por Habitación Disponible (RevPaR) el cual se ubicó en Ps. 696.8 en 2016 comparado con el Ps. 621.5 de 2015. Esto muestra ingresos por hospedaje de Ps. 1,707.6 millones para 2016 que representan un cremiento de 39.0% comparados con los Ps. 1,228.4 millones alcanzados en 2015.

Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel fueron los siguientes: Ps. 839.3 millones o 46.7% corresponden a hoteles del servicio selecto, Ps. 648.1 millones o 36.1% corresponden a hoteles de servicio completo, Ps. 261.7 millones ó 14.6% provienen de los hoteles de servicio limitado y Ps. 48.5 millones ó 2.7% al segmento de estancia prolongada.

Ingresos por Segmento

	2016	%	2015	%	2014	%
Servicios Limitados	261.7	14.6%	179.3	13.7%	92	10.4%
Servicios Selectos	839.3	46.7%	583.5	44.5%	467.1	52.8%
Servicios Completos	648.1	36.1%	532.3	40.6%	325.2	36.8%
Estancia Prolongada	48.5	2.7%	14.7	1.1%	-	0.0%
Total	1,797.6	100.0%	1,309.8	100.0%	884.3	100.0%

Los ingresos totales de 2016 se componen como sigue:

- Ps. 1,707.5 millones o el 95.0% son ingresos por hospedaje de las 43 propiedades del portafolio.
- Ps. 90.1 millones o 5.0% son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son la renta de salas de juntas, coffee breaks, salones, restaurantes y algunos locales comerciales.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 1,117.5 millones en 2016, que representan un incremento de 37.3% o Ps. 303.7 millones comparado con los Ps. 813.7 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 62.2% para 2016 en comparación con los 62.1% del 2015 representando un ligero incremento de 10 puntos base como porcentaje de los ingresos totales ó un aumento de Ps. 303.7 millones en pesos nominales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Una disminución de 40 puntos base en gastos de mantenimiento que representó el 4.1% de los ingresos debido a una buena administración hotelera. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 26.1% vs el año anterior equivalente a Ps. 15.4 millones.
- Un decremento de 10 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.7% de los ingresos totales. Esto se debió a un eficiente gasto en publicidad balanceando las campañas que se tuvieron durante el año y la contratación de medios digitales para incrementar la venta durante periodos de vacaciones para compensar al viajero de negocio con viajero de placer. En pesos nominales, los gastos de publicidad y promoción presentan un incremento de 33.9% vs 2015 equivalente a Ps. 25.9 millones.

Lo anterior, compensado con:

• Un mayor gasto de habitaciones equivalente a 30 puntos base, que representaron el 24.4% de los ingresos totales ya que: (i) se decidió generar mayor volumen invirtiendo en estrategias comerciales contratando canales de reservación Premium que incluye mayor participación de las agencias de viajes tradicionales como por internet, (ii). En pesos nominales, los gastos de hospedaje presentan un incremento de 39.2% vs 2015 equivalente a Ps. 123.7 millones.

• Un incremento de 20 puntos base en regalías que representaron el 6.1% de los ingresos totales, ya que se refleja la inclusión de tres hoteles al portafolio de la Fibra operando con marca internacional y a la revisión de algunos contratos de franquicia. En pesos nominales, las regalías presentan un incremento de 41.0% vs 2015 equivalente a Ps. 31.9 millones.

El NOI alcanzó Ps. 659.5 millones en 2016, que significa un incremento anual de 36.6% comparado con Ps. 482.8 millones en 2015. El margen NOI de este 2016 muestra un deterioro de 20 puntos base al llegar a 36.7%. El indicador NOI se calcula en base a la utilidad bruta menos prediales y seguros, estos últimos se encuentran dentro de otros costos y gastos.

Durante 2016 se registró un gasto por la adquisición de hoteles por Ps. 14.9 millones y representó el 0.8% de los ingresos totales, esto fue 3.8 puntos porcentuales menores que en 2015 debido a un menor número de hoteles adquiridos durante 2016. En términos nominales se observa un menor gasto por hoteles adquiridos de Ps. 45.0 millones equivalente a un decremento de 75.1%. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2015 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren; esto es, costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2015 y 2016.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 116.9 millones para 2016, un 15% menor que en 2015 cuando se registraron Ps. 137.5 millones. Como porcentaje de los ingresos totales, estos gastos indirectos representaron el 6.5%; los cuales muestran un ahorro de 4 puntos base comparados con 2015, cuando representaron el 10.5% de los ingresos totales. Esta disminución como porcentaje de los ingresos se debe principalmente a:

- Un decremento de 380 puntos porcentuales como porcentaje de los ingresos totales en los gastos de adquisición y organización, que representaron 0.8% de los ingresos totales y corresponden a un menor gasto relacionado a un menor número de adquisiciones de hoteles durante 2016. En términos nominales, se muestra también una disminución de 75.1% equivalente a Ps. 45.0 millones.
- Un decremento de 50 puntos base en los gastos corporativos de administración, equivalente a 2.0% de los ingresos totales, comparados con 2.5% del año anterior. Estos gastos están relacionados a ahorros en gastos del fiduciario, de relación con inversionistas y pago de honorarios a consejeros. En términos nominales se muestra un incremento de 11.2% equivalente a Ps. 3.7 millones.
- Un decremento de 30 puntos base en los honorarios del asesor, que representaron el 3.6% de los ingresos totales comparados con el 3.9% del año anterior. En términos nominales se muestra un crecimiento de 27.4% o Ps. 13.8 millones. Esto se debió por tener un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra.
- Lo anterior compensado, por un incremento en mantenimiento mayor de propiedades por 50 puntos base, registrando Ps. 8.4 millones o 0.5% como porcentaje de los ingresos totales. Este gasto se relaciona a la inversión que se hizo en algunos hoteles del portafolio referentes a cambios de marca y adecuaciones mayores a las propiedades para cumplir con las especificaciones de estándares de las marcas internacionales.

Como consecuencia de este ahorro en los gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 542.7 millones para este 2016, que representa un crecimiento de 57.2% comparado con Ps. 345.3 millones del año anterior. Esto equivale a un 30.2% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra, que refleja una mejora de 3.8 puntos base vs. el 26.4% de 2015.

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles, el EBITDA Ajustado fue de Ps. 557.6 millones, equivalente a un crecimiento de 37.6% comparado con el EBITDA Ajustado de 2015 cuando se registró Ps. 405.2 millones. El margen de EBITDA Ajustado fue de 31.0%, una mejora de 10 puntos base comparados con el 30.9% de 2015.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 3.6 millones en 2016, la cual es Ps. 14.9 millones menor que la registrada el año anterior y corresponde a la parte devengada del valor de los 3

millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de tres años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico fue una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante 2016 se registró una depreciación y amortización por Ps. 220.2 millones, vs. los Ps. 157.7 millones de 2015, que representa un incremento de 39.7% ó Ps. 62.5 millones más que el 2015. Asimismo, el 2016 registra Ps. 42.1 millones de deterioro de propiedades y Ps. 7.7 millones por una pérdida contable por bajas de mobiliario.

Por tanto, la Utilidad de Operación se incrementó 59.1% en el 2016 o Ps. 99.9 millones, al registrarse Ps. 269.0 millones o 15.0% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 169.1 millones o 12.9% de margen en 2015.

Se registraron Ps. 137.3 millones de gastos por intereses netos derivados principalmente de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 5.6 millones debido a una exposición al tipo de cambio principalmente por facturas que se pagaron en dólares a proveedores relacionados con remodelaciones de los hoteles. Durante 2016 se registraron un mayor monto impuestos a la utilidad diferidos por Ps. 1.8 millones, vs. los Ps. 0.5 millones de pérdida de 2015.

Como resultado, la Utilidad Neta en 2016 fue de Ps. 124.3 millones, equivalente a 20.9% de disminución o Ps. 32.9 millones comparados con los Ps. 157.3 millones del año anterior. Se registra un 6.9% de margen neto, el cual es 5.1 puntos porcentuales menor que el periodo anterior cuando se registró 12.0% de margen neto.

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. 437.0 millones en 2016, que representó 10.9% de crecimiento equivalente a Ps. 43.1 millones, comparado con los Ps. 393.9 millones de 2016. El margen FFO fue de 24.3%; un decremento de 5.8 puntos porcentuales comparados con 2015 cuando se registró 30.1%.

Conciliación de la Utilidad Neta a FFO, a FFO Ajustado y a FFO por Acción

(sin auditar, en millones, excepto las cantidades por acción)

	2016	2015	Var %
Utilidad Neta	124.3	157.3	-21.0%
(+) Gastos de adquisición y organización	14.9	59.9	-75.1%
(+) Depreciación y amortización	220.2	157.7	39.7%
(+) Ajuste por deterioro de propiedades	42.1		
(+) Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	7.7	-	
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	3.6	18.5	-80.4%
(+) Impuestos a la utilidad diferidos	1.8	0.5	252.8%
(+) Gastos no amortizados del crédito con bancos cancelado	22.3		
FFO	437.0	393.9	10.9%
(-) Capex de mantenimiento	36.1	48.9	
 (-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles¹ 		5.9	
FFO Ajustado	400.9	339.0	18.3%
FFO por CBFI	0.9932	0.9013	10.2%
FFO Ajustado por CBFI	0.9111	0.7758	17.4%

(1) Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

En cuanto a la Distribución, los dividendos correspondientes al año calendario 2016 fueron por un monto de Ps. 418.1 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año calendario, lo cual representa un incremento de 23.7% comparado con el monto decretado en 2015 por Ps. 338.1 millones.

Esto representó 0.9501 centavos por CBFI en 2016 que equivale a un 22.8% de incremento comparado con los 0.7736 centavos por CBFI en 2015.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2016 fue de 8.3% basado al precio de cierre de Ps. 11.41 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 5.6% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores	2016	2015	Variación%
Utilidad Neta	124.3	157.3	-21.0%
+ Cargos no monetarios	297.7	176.7	68.5%
+ Gastos de Adquisición y Organización	14.9	59.9	-75.19
+ Gastos extraordinarios	17.2		N. A
- Reserva de Capex	36.1	48.9	-26.1%
- Ingreso para inversión en conversión de hoteles	=	5.9	-100.09
Distribución a Tenedores	418.1	339.0	23.3%
No. De CBFIs en Circulación	440,019,542	437,019,542	0.7%
Distribución por CBFI	0.9501	0.7758	22.5%
Precio de cierre del año	11.41	13.91	-18.09
Dividend Yield	8.3%	5.6%	49.39

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 22% y 28% del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un efecto anual a la alza o a la baja como sigue:

(Ps. Millones)

		Efecto en patrimonio y
TIIE	Saldo	resultados
+ 100 puntos base		22.5
Sin cambio	2,250.4*	-
- 100 puntos base		(22.5)

^{*} El saldo total de deuda es por Ps. 2,875.4 millones y se tiene una cobertura contratada por Ps, 625.0 millones

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es:

(Ps. Miles)	2016	
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	834	318
Pasivos financieros	(872)	(138)
Posición financiera	(38)	180

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2016	2015
		_
Dólar estadounidense	20.6640	17.3398

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$2 pesos por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda:

(Ps. Miles)

		Efecto en patrimonio y
TC	Posición financiera, neta	resultados (MXN)
+ \$10%	865	78
Sin cambio	787	-
- 10%	707	(78)

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, por tipo de cliente:

(Ps. Millones)	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes empresariales	75.2	81.0
Tarjetas de crédito	32.9	14.6
Agencias de viajes	27.1	37.0
Líneas aéreas	12.3	7.0
	147.4	139.6

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

(Ps. Millones)	Bruto <u>2016</u>	Deterioro <u>2016</u>	Bruto <u>2015</u>	Deterioro <u>2015</u>
Al corriente	\$ 79.8	-	42.0	-
Vencido de 0 a 30 días	13.5	-	14.9	-
Vencido de 31 a 120 días	19.1	-	15.2	-
Vencido a más de 120 días	35.0	(2.0)	67.6	-
	\$ 147.4	(2.0)	139.6	-

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2016 vs 2015

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra INN, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2016:

(Ps. Millones)	<u>1 año</u>	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 90.1	-
Acreedores diversos	1.1	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	7.3	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	29.6	-
Deuda financiera de certificados bursátiles	-	2,836.7
	\$ 128.0	2,836.7

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la

tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

(Ps. Millones)		Menos de <u>1 año</u>	<u>1-3 años</u>	Más de 3 <u>años</u>
31 de diciembre de 2016 Deuda de certificados bursátiles fiduciarios Intereses nominales de instrumentos financieros	\$	-	-	2,836.7
medido a costo amortizado		179.0	358.0	313.3
31 de diciembre de 2015 Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	\$			1 075 /
Instrumentos con tasa de interés variable	Ф	-	-	1,875.4 100.0
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		96.7	193.5	248.8

Obligaciones bancarias

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn realizó las siguientes disposiciones a la línea de crédito bancario contratada el 9 de septiembre de 2014 por Ps. 2,300.0 millones: Ps. 150.0 millones el 25 de junio, Ps. 300.0 millones el 12 de agosto y Ps. 150.0 millones el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, Ps. 600.0 millones fueron pagados anticipadamente.

Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de Ps. 250.0 millones de dicha línea de crédito.

El 25 de octubre de 2016, fue liquidada la línea de crédito por Ps. 2,300.0 millones con los recursos obtenidos de la deuda pública contratada el 19 de octubre de 2016. Fibra Inn liquidó el pasivo contraído de Ps. 350.0 y no fue sujeta a pago de penalización por pago anticipado de deuda. Las garantías de las propiedades fueron recuperadas a la firma del convenio de terminación, que incluyó la reversión del fideicomiso de garantía.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por Ps. 22.3 millones, una vez que se pagó la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo por la deuda bancaria a largo plazo se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Ps. millones)		
Línea de crédito ejercido	\$ -	100.0
Menos gastos	_	(30.6)

\$_____69.4

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por Ps. 1,875.4 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000.0 millones. La deuda pública estuvo representada por Ps. 1,847.9 millones neto de gastos por Ps. 27.5 millones cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar Ps. 600.0 millones de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de Ps. 1,000.0 millones al amparo de su programa de hasta Ps. 5,000.0 millones. Esta reapertura de la emisión de FINN15, que suma un importe total de Ps. 2,875.4 millones en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento en 2021. Los gastos de emisión representan Ps. 12.3 millones. La emisión se colocó a descuento, con un valor por título de \$99.454467 respecto del valor nominal de \$100.00 que representa Ps. 5.5 millones, por lo cual los CBF's colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 mas 130 puntos base. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera fueron destinados al pago de Ps. 350.0 millones, de la deuda bancaria; además, se utilizarán tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos a través de la Fábrica de Hoteles

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue: (Ps. Millones)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Emisión de flujos	\$ 2,875.4	1,875.4
Menos gastos	(38.7)	(27.5)
	\$ 2,836.7	1,847.9

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 849.1 millones de efectivo.

Durante diciembre de 2016 se recibieron dos reembolsos de IVA correspondientes a un total de Ps. 89.9 millones, los cuales incluyeron una actualización de Ps. 1.9 millones. Esta devolución correspondió a la adquisición de los hoteles Wyndham Garden en Celaya, Silao, León y los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham de Culiacán, Ciudad Juárez, Toluca, Chihuahua y los hoteles Casa Grande Chihuahua y Delicias. Por tanto, el saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2016 es de Ps. 310.4 millones y el remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes

La cuenta de clientes registra Ps. 147.1 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados por Ps. 16.8 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 90.1 millones, cuya disminución corresponde a la terminación de proyectos con proveedores y a la cancelación de provisiones de gasto no ejercidos y pedidos no facturados por parte de proveedores al finalizar el año.

Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 5.0 millones, las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda; y las de largo plazo por Ps. 2,836.7 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. En virtud de lo anterior, se terminó la obligación de reportar el cumplimiento de los covenants relativos a dicho crédito. Así mismo, se inició el proceso para la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda "FINN15" es de Ps. 2,875.3 millones que equivalen a Ps. 2,836.7 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Al cierre de 2016, la Compañía tenía cubierto el 22% del saldo de la emisión con swaps de tasas de interés con vencimiento en 2019. El 13 de febrero de 2017, el Comité Financiero del Fideicomiso aprobó incrementar la cobertura hasta el 66%. El 23 de febrero de 2017, Fibra Inn contrató un swap de tasa por Ps. 900 millones con Citi Banamex. Con este derivado, la Compañía tiene cubierta su deuda pública en 53% con un costo ponderado de 7.7%

El 20 de octubre de 2016, Fibra Inn realizó la reapertura de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") con clave de pizarra "FINN 15". Esta reapertura fue por un monto total de Ps. 1,000 millones al amparo del programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta reapertura, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE₂₈ + 110 puntos base, equivalente a TIIE₂₈ + 130 puntos base en virtud de que se colocó a descuento, con vencimiento en septiembre de 2021 y el pago del principal a dicha fecha. Se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings obtenidas en la emisión incial de 2015.

Los recursos provenientes de dicha reapertura de deuda se han destinado a:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de TIIE28 + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones por gastos relacionados con la emisión
- Ps. 350.0 millones pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones de inversión en hoteles del portafolio actual

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo remanente de esta reapertura es de Ps. 600.4 millones. Por otra parte, la línea de crédito hasta por Ps. 2,300.0 millones se canceló el 19 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2016 se mantiene un nivel de endeudamiento de 29.4% sin sobrepasar el límite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2016 se presentan como sigue:

Indices de la Emsión de Deuda Bursátil				
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.4%		
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.9		
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.3		
Activos Totales No Gravados	Igual o mayor a 150%	328%		
Deuda Garantizada	Igual o mayor al 150%	0.0%		

Fibra Inn presenta 29.4% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2016, el cual cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2016 fue de 2.9 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Adicional se registra 5.9 veces el servicio de la deuda, 328% de activos totales no gravados y no existe deuda garantizada.

A continuación, se muestran los índices de apalancamiento establecidos por la CNBV y el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

1) Nivel de Endeudamiento (menor o igual a 50%)	
1) Nivel de Endeudamiento (menor o Igual a 50%)	
Financiamientos	0
Deuda Bursátil ¹	2,875,350
Activos Totales	9,790,432
Índice Endeudamiento	29.4%
2) Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	849,077
IVA por Recuperar	310,387
Utilidad Operativa ²	610,500
Líneas de Crédito	177,000
Sub-Total Numerador	1,946,964
Amortizaciones de Intereses	332,103
Amortizaciones de Principal	0
Gastos de Capital	94,050
Gastos de Desarrollo	249,412
Sub-Total Denominador	675,565
Índice Cobertura Servicio Deuda	2.9

¹⁾ Importe del principal a la fecha, sin deducir gastos amortizables

Acuerdos Fuera de Balance

No tenemos acuerdos que no aparezcan en nuestro balance que pudieran tener un efecto significativo en nuestra situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

Instrumentos Financieros y Administración de Riesgos

Clases de instrumentos financieros

(Ps. Millones)	Valor en <u>libros</u> <u>2016</u>	Valor <u>razonable</u> <u>2016</u>	Valor en <u>libros</u> 2015	Valor <u>razonable</u> <u>2015</u>
Activos financieros:				
Medidos a costo amortizado:	Φ 040.1	0.40.1	706.0	7060
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 849.1	849.1	796.8	796.8
Clientes y otras cuentas por cobrar	147.1	147.1	164.0	164.0
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	49.5	49.5	122.2	122.2

Activos financieros:

weataos	a vaior	razonav	ne.
Instrumei	ntos fin	ancieros	derivados

	Valor en <u>libros</u> <u>2016</u>	Valor <u>razonable</u> <u>2016</u>	Valor en <u>libros</u> <u>2015</u>	Valor <u>razonable</u> <u>2015</u>
Pasivos financieros:				
Medidos a costo amortizado:				
Proveedores	\$ 90.1	90.1	131.7	131.7
Acreedores diversos	1.1	1.1	10.2	10.2
Pasivo por adquisición de inmuebles	7.3	7.3	10.0	10.0

29.1

29.1

²⁾ Monto estimado después del pago de distribución

Cuentas por pagar a partes	29.6	29.6	45.2	45.2
relacionadas	5.0	5.0	8.7	8.7
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	3.0	3.0	0.7	0.7
Anticipos de clientes	7.4	7.4	1.1	1.1
Obligaciones bancarias	-	-	69.4	69.4
Deuda financiera de certificados				
bursátiles fiduciarios	2,836.7	2,821.0	1,847.9	1,847.9
Pasivos financieros:				
Medidos a valor razonable: Instrumentos financieros derivados	-	-	5.3	5.3

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios se estima al valor de cotización de su reciente emisión realizada el 19 de octubre de 2016 debido al corto plazo transcurrido entre dicha fecha y el cierre del ejercicio y a que en fechas recientes no existen emisiones públicas con similares características que Fibra Inn.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 625.0 millones (22%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En octubre de 2016, fecha de pago de la deuda bancaria, el swap que cubría Ps. 100.0 millones de nocional, fue reexpresado para cubrir la deuda pública con las mismas condiciones y vigencia.

Durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 525.0 millones (28%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 1,875.4 millones, emitidos el 30 de septiembre de 2015 y Ps. 100.0 millones correspondientes a la deuda bancaria.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

(Ps. Millones)			Valor ra Activo (
Contraparte	<u>Nocionales</u>	Condiciones básicas actuales	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Varios (1)	\$100,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$ 3.9	(1.5)
Varios (1)	\$75,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	3.2	(0.7)
Varios (1)	\$210,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE Fibra INN paga tasa fija en pesos de	8.7	(2.4)
Santander (2)	\$240,000	5.18% y recibe TIIE	13.3	(0.7)
			\$ 29.1	(5.3)

⁽³⁾ Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

⁽⁴⁾ El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- <u>Nivel 2</u>: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

31 de diciembre de 2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	<u>Total</u>
Activos financieros derivados Deuda financiera de certificados bursátiles	\$ <u>-</u>	<u>29.1</u>	Ξ	<u>29.1</u>
fiduciarios	(2,821.0)	Ξ	Ξ	(2,821.0)
31 de diciembre de 2015 Pasivos financieros derivados	\$ <u>-</u>	(5.3)	<u>=</u>	(5.3)
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios	(1,847.9)	<u>=</u>	<u>=</u>	(1,847.9)

Administración del capital

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de Ps. 2,836.7 millones neta de gastos por Ps. 38.7 millones, la cual representó 29% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 22% y 28% del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2016, respectivamente.

i) Resultados de la Operación 2016 vs 2015

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de la toma de operación.

Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2016 abarca 41 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.

Se excluyen dos hoteles en total; esto es dos hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott Chihuahua.

Nuestros indicadores operativos más significativos en términos de propiedades comparables son los siguientes:

Mismas Tiendas Anual					
(41 Hoteles)	2016	2015	Variación		
Ingresos por hospedaje	1,623.9	1,381.0	17.6%		
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	62.4%	57.0%	5.4 pp		
Ocupación	61.6%	01.0,0	4.6 pp		
Tarifa	1,151.0	1,071.7	7.4%		
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	718.3	610.8	17.6%		
RevPAR	708.5	610.8	16.0%		

Los ingresos por hospedaje en términos de 41 propiedades comparables alcanzaron Ps. 1,623.9 millones de pesos, esto significa un incremento de 17.6% comparado con los Ps. 1,381.0 millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

- Los hoteles adquiridos operaron con mejor eficiencia que cuando operaban con los dueños anteriores; y a un mejor desempeño por la implementación de estrategias de maximización de los ingresos a partir de la segunda mitad del año. Esto ha derivado en el incremento de tarifas.
- El ingreso por habitación disponible (RevPar) en términos de las 41 propiedades comparables tuvo un incremento de 16.0% al registrar Ps. 708.5 en el 2016. Esto fue el resultado de un incremento de 4.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, obteniendo 61.6%; y un incremento en la tarifa promedio diaria de 7.4%, que se ubicó en Ps. 1,151.0 en 2016.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 16.0% se explica como sigue:

Una incremento en la ocupación de 4.6 puntos porcentuales y el el incremento en tarifa promedio de 7.4% vs. 2015 se debe a:

- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos los hoteles durante el año.
- El beneficio de la fluctuación del tipo de cambio que benefició las tarifas en pesos que están negociadas en dólares.

Como resultado, el Ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzo 708.5 pesos, lo que significa un crecimiento de 16.0%, comparado con 2015. Si se excluye la adición de cuartos durante el 2016, el RevPar hubiera sido de 718.3 pesos equivalente de un crecimiento de 17.6%

Ventas Totales por Región

En cuanto a los ingresos por región: Ps. 349.3 millones ó 19.4% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona Norte de la República Mexicana, Ps. 567.4 millones ó 31.6% son ingresos de la zona Noreste, Ps. 19.1 millones ó 1.1% corresponden a las propiedades del Noroeste, Ps. 612.8 millones ó 34.1% corresponden a las propiedades del Centro y Sur y Ps. 249.1 millones ó 13.9% corresponden a la zona Oeste de México.

Ingresos por Región	2016	2015		
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Norte	349.3	19.4	162.2	12.4
Noreste	567.4	31.6	462.4	35.3
Noroeste	19.1	1.1	13.1	1.0
Centro y Sur	612.8	34.1	512.5	39.1
Oeste	249.1	13.9	159.5	12.2
Total de Ingresos	1,797.6	100.0	1,309.8	100.0

Cabe mencionar que en esta clasificación los hoteles se agrupan por estado como a continuación se muestra:

- Zona Norte.- Chihuahua, Sinaloa y Sonora
- Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas
- Zona Noroeste.- Sinaloa
- Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Ciudad de México, Veracruz y Campeche
- Zona Oeste.- Jalisco

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 comparado con los año terminados el 31 de diciembre de 2014

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por los Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años terminados en esas fechas relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por	los años termina	dos el 31 de dici	embre del,	
2015	%	2014	%	Variación Ps.	%
(en miles de nes	os mexicanos	excento las razones		· -	

(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2015	%	2014	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos n					
	acciones y	cantidades p	or CBFI)			
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps. 1,228.4	93.8	Ps. 832.2	94.1	396.2	47.6
Arrendamiento de inmuebles	81.4	6.2	52.1	5.9	29.3	56.1
Otros	-	-	-	-		-
Total de ingresos	1,309.8	100.0	884.3	100.0	425.5	43.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	315.5	24.1	217.3	24.6	98.2	45.2
Administración	211.7	16.2	135.1	15.3	76.7	56.8
Publicidad y Promoción	76.3	5.8	41.0	4.6	35.2	85.9
Energéticos	73.4	5.6	60.0	6.8	13.5	22.4
Mantenimiento	59.0	4.5	44.3	5.0	14.8	33.4
Regalías	77.8	5.9	56.3	6.4	21.4	38.0
Prediales	8.7	0.7	5.7	0.6	3.0	53.2
Seguros	4.5	0.3	3.0	0.3	1.5	50.9
Total de costos y gastos por servicios						
hoteleros	827.0	63.1	562.7	63.6	264.3	47.0
NOI	482.8	36.9	321.6	36.4	161.2	50.1
Otros costos y gastos						
Honorarios de asesor	50.4	3.9	26.4	3.0	24.0	90.8
Gastos corporativos de administración	33.0	2.5	28.4	3.2	4.6	16.3
Costos de adquisición de negocios	59.9	4.6	64.3	7.3	(4.4)	-6.8
Otros ingresos, neto	(5.9)	-0.4	(2.2)	-0.2	(3.7)	171.3
Total de gastos indirectos	137.5	10.5	117.0	13.2	20.5	17.5
EBITDA	345.3	26.4	204.6	23.1	140.7	68.8
Más: Costos de adquisición de negocios	60.0	4.6	64.3	7.3	(4.4)	-6.8
EBITDA Ajustado	405.2	30.9	268.9	30.4	136.3	50.7
Compensación a ejecutivos basada en	18.5	1.4	18.5	2.1	-	-
instrumentos de patrimonio						
Depreciación y amortización	157.7	12.0	108.3	12.1	49.4	45.7
EBIT (Utilidad de Operación)	169.1	12.9	77.8	8.8	91.2	117.2
Gastos por intereses, neto	10.3	0.8	10.8	1.2	(0.4)	-3.8
Pérdida cambiaria, neta	1.0	0.1	0.7	0.1	0.3	47.1
Impuestos a la utilidad diferidos	0.5	0.0	(0.2)	0.0	0.7	-285.4
Utilidad Neta	157.3	12.0	66.7	7.5	90.6	136.0
FFO	393.9	30.1	257.5	29.1	136.4	53.0

Al cierre de 2015, el portafolio de Fibra Inn se compone de 40 hoteles en operación (11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada) más un hotel que está en negociación bajo una firma de acuerdo vinculante.

Al 31 de diciembre de 2015, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 1,309.8 millones, que representaron un incremento de 48.1% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel fueron los siguientes: Ps. 587.0 millones o 44.8% corresponden a hoteles del servicio selecto, Ps. 532.5 millones o 40.7% corresponden a hoteles de servicio completo, Ps. 175.5 millones ó 13.4% provienen de los hoteles de servicio limitado y Ps. 14.7 millones ó 1.1% al segmento de estancia prolongada.

Ingresos por Segmento					
		2015	%	2014	%
Servicios Limitados		175.5	13.4%	92.0	10.4%
Servicios Selectos		587.0	44.8%	467.1	52.8%
Servicios Completos		532.5	40.7%	325.2	36.8%
Estancia Prolongada		14.7	1.1%	-	0.0%
Total		1,309.8	100.0%	884.3	100.0%

Los ingresos totales de 2015 se componen como sigue:

• Ps. 1,228.4 millones o el 93.8% son ingresos por hospedaje de las 40 propiedades del portafolio.

Ps. 81.4 millones o 6.2% son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al
hospedaje, como son la renta de salas de juntas, coffee breaks, salones, restaurantes y algunos locales
comerciales.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 813.7 millones en 2015, que representan un incremento de 46.9% o Ps. 259.7 millones comparado con los Ps. 554.0 millones del año anterior por un mayor número de hoteles dentro del portafolio. Estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 62.1% como porcentaje de los ingresos totales para 2015 en comparación con los 62.6% del 2014. Esta mejora de 50 puntos base como porcentaje de los ingresos totales, representa un ahorro de Ps. 6.5 millones. Dicho ahorro es el efecto neto de un menor gasto de operación debido a la eficiencia en el manejo de los hoteles del portafolio. Esto es:

- Un decremento de 120 puntos base en los energéticos que representaron el 5.6% de los ingresos totales derivado de: (i) el ahorro de luz por la instalación de tecnología LED en los hoteles; (ii) la reducción de tarifas comerciales en agua y electricidad; y (iii) el cambio del proveedor de gas. En pesos nominales, los energéticos presentan un incremento de 22.4% vs el año anterior equivalente a Ps. 13.5 millones.
- Una disminución de 50 puntos base en gastos de mantenimiento que representó el 4.5% de los ingresos debido a una buena administración hotelera. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 33.4% vs el año anterior equivalente a Ps. 14.8 millones.
- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 50 puntos base, que representaron el 24.1% de los ingresos totales ya que: (i) se lograron ahorros en el desayuno servido en los hoteles; y (ii) un menor gasto por nómina relacionada a las habitaciones. En pesos nominales, los gastos de hospedaje presentan un incremento de 45.2% vs 2014 equivalente a Ps. 98.2 millones.
- Un decremento de 40 puntos base en regalías que representaron el 5.9% de los ingresos totales, ya que se muestra el beneficio de no pagar regalías en los hoteles de marca nacional Casa Grande y Arriva Express. En pesos nominales, las regalías presentan un incremento de 38.0% vs 2014 equivalente a Ps. 21.4 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Un incremento de 90 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.2% de los ingresos totales, debido a: (i) un incremento en la nómina del equipo administrativo, (ii) un ajuste en la reserva del pasivo laboral por Ps. 1.6 millones, (iii) gastos por servicios administrativos correspondientes a plataforma de software, y servidores de SAP; y (iv) renegociación de cuotas y suscripciones con sindicatos. En pesos nominales, los gastos de administración presentan un incremento de 56.8% vs 2014 equivalente a Ps. 76.7 millones.
- Un incremento de 120 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.8% de los ingresos totales. Esto se debió a un incremento en: (i) la nómina de las oficinas comerciales; y (ii) mayores comisiones pagadas a las agencias operadoras de viajes por un incremento en la venta. En pesos nominales, los gastos de publicidad y promoción presentan un incremento de 85.9% vs 2014 equivalente a Ps. 35.2 millones.

El NOI alcanzó Ps. 482.8 millones en 2015, que significa un incremento anual de 50.1% comparado con Ps. 321.6 millones en 2014. El margen NOI de este 2015 muestra una mejora de 50 puntos base al llegar a 36.9%. Este margen NOI refleja mayores ingresos de los hoteles adquiridos apoyados en la eficiencia operativa.

Durante 2015 se registró un gasto por la adquisición de hoteles por Ps. 59.9 millones y representó el 4.6% de los ingresos totales, esto fue 2.7 puntos porcentuales menores que en 2014 debido a un menor número de hoteles adquiridos durante 2015. En términos nominales se observa una disminución de Ps. 4.4 millones equivalente a un decremento de 6.8%. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2014 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren; esto es, costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2014 y 2015.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 137.5 millones para 2015, un 17.5% mayor que en 2014 cuando se registraron Ps. 117.0 millones debido a mayores gastos de la Fibra por un mayor número de hoteles en el portafolio. Como porcentaje de los ingresos totales, estos gastos indirectos representaron el 10.5%; los cuales muestran un ahorro de 270 puntos base comparados con 2014, cuando

representaron el 13.2% de los ingresos totales. Esta disminución como porcentaje de los ingresos se debe principalmente a:

- Un decremento de 2.7 puntos porcentuales como porcentaje de los ingresos totales en los gastos de adquisición y organización, que representaron 4.6% de los ingresos totales y corresponden a un menor gasto relacionado a un menor número de adquisiciones de hoteles durante 2015. En términos nominales, se muestra también una disminución de 6.8% equivalente a Ps. 4.4 millones.
- Un decremento de 70 puntos base en los gastos corporativos de administración, equivalente a 2.5% de los ingresos totales, comparados con 3.2% del año anterior. Estos gastos están relacionados a ahorros en gastos del fiduciario, de relación con inversionistas y pago de honorarios a consejeros. En términos nominales se muestra un incremento de 16.3% equivalente a Ps. 4.6 millones.
- Un incremento en otros ingresos por 20 puntos base, registrando Ps. 5.9 millones o menos 0.4% como porcentaje de los ingresos totales. Este ingreso contempla la aportación de recursos de Wyndham Hotel Group para la conversión de hoteles de Fibra Inn a la marca Wyndham Garden. En términos nominales, se registra un crecimiento de 171.3% o Ps.3.7 millones adicionales de otros ingresos.
- Lo anterior compensado, por un incremento de 90 puntos base en los honorarios del asesor, que representaron el 3.9% de los ingresos totales comparados con el 3.0% del año anterior. En términos nominales se muestra un crecimiento de 90.8% o Ps. 24 millones. Esto fue el efecto neto de: (i) un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra; y (ii) la modificación de la comisión del asesor al 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación, que se llevó a cabo a partir del 17 de octubre de 2014.
- Un incremento de 10 puntos base en predial, que representó el 0.7% de los ingresos totales. En términos de pesos nominales el crecimiento fue de 53.2% o Ps. 3.0 millones.
- Los seguros no presentan una variación como porcentaje de los ingresos totales, ya que estos se mantienen como 0.3% de los ingresos totales en ambos años. En términos de pesos nominales, se muestra un incremento de 50.9% equivalente a Ps. 1.5 millones.

Como consecuencia de este ahorro en los gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 345.3 millones para este 2015, que representa un crecimiento de 68.6% comparado con Ps. 204.6 millones del año anterior. Esto equivale a un 26.4% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra, que refleja una mejora de 320 puntos base vs. el 23.1% de 2014.

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles, el EBITDA Ajustado fue de Ps. 405.2 millones, equivalente a un crecimiento de 50.7% equivalente a Ps. 136.3 millones comparado con el EBITDA Ajustado de 2014 cuando se registró Ps. 268.9 millones. El margen de EBITDA Ajustado fue de 30.9%, una mejora de 50 puntos base comparados con el 30.4% de 2014.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 18.5 millones en 2015, la cual es la misma registrada el año anterior y corresponde a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega a actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de tres años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico fue una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante 2015 se registró una depreciación y amortización contable por Ps. 157.7 millones, vs. los Ps. 108.3 millones de 2014.

Por tanto, la Utilidad de Operación se incrementó 117.2% en el 2015 o Ps. 91.2 millones, al registrarse Ps. 169.1 millones o 12.9% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 77.8 millones o 8.8% de margen en 2014.

Se registraron Ps. 10.3 millones de gastos por intereses netos derivados principalmente de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 1.0 millón. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 11.3 millones en 2015 comparado con el gasto neto de Ps. 11.4 millones en 2014.

Durante 2015 se registraron impuestos a la utilidad diferidos por Ps. 0.5 millones, vs. los Ps. 0.2 millones de pérdida de 2014.

Como resultado, la Utilidad Neta en 2015 fue de Ps. 157.3 millones, equivalente a 136.0% de crecimiento o Ps.90.6 millones comparados con los Ps. 66.7 millones del año anterior. Se registra un 12.0% de margen neto, el cual es 4.5 puntos porcentuales mayor que el periodo anterior cuando se registró 7.5% de margen neto.

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. 393.9 millones en 2015, que representó 53.0% de crecimiento equivalente a Ps. 136.4 millones, comparado con los Ps. 257.5 millones de 2015. El margen FFO fue de 30.1%; un incremento de 100 puntos base comparados con 2014 cuando se registró 29.1%.

Conciliación de la Utilidad Neta a FFO, a FFO Ajustado y a FFO por CBFI

(cifras en millones, excepto las cantidades por CBFI)

	2015	2014	Variación %
Utilidad Neta	157.3	66.7	136.0%
(+) Gastos de adquisición y organización	59.9	64.3	
(+) Depreciación y amortización	157.7	108.3	
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	18.5	18.5	
(+) Impuestos a la utilidad diferidos	0.5	-0.2	
FFO	393.9	257.5	53.0%
(-) Capex de mantenimiento	48.9	20.2	
(-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles 1)	5.9		
FFO Ajustado	339.0	237.3	42.9%
FFO por CBFI	0.9013	0.5892	53.0%
FFO Ajustado por CBFI	0.7758	0.5431	42.9%

⁽¹⁾ Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos en 2015 por un monto de Ps. 339.0 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año, lo cual representa un incremento de 42.9% comparado con el monto decretado en 2014 por 237.3 millones.

Esto representó 0.7758 centavos por CBFI en 2015 que equivale a un 3.0% de decremento comparado con los 0.7996 centavos por CBFI en 2014; esta disminución se debe al efecto aritmético por un mayor número de CBFIs en circulación a partir del cuarto trimestre de 2014 debido al aumento de capital, cuando se concluyó el año con 437,019,542 CBFIs en circulación.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2015 fue de 5.6% basado al precio de cierre de Ps. 13.91 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 3.3% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores

	2015	2014	Variación %
Utilidad Neta	157.3	66.7	136.0%
+ Cargos no monetarios	176.7	126.5	
+ Gastos de Adquisición y Organización	59.9	64.3	
- Reserva de Capex	48.9	20.2	
- Ingreso para inversión en conversión de hoteles 1)	5.9		
Distribución a Tenedores	339.0	237.3	42.9%
No. De CBFIs en Circulación	437,019,542		
Distribución por CBFI	0.7758	0.5431	42.9%
Precio de cierre del año	13.91	16.40	
Dividend Yield	5.6%	3.3%	

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra INN, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que tenía contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente Ps. 4.7 millones.

(Ps.	Mil	lones)
(- 5.	1111	101105)

		Efecto en patrimonio y
TIIE	Saldo	resultados
+ 100 puntos base	1,880.0	4.7
Sin cambio	1,875.4	-
- 100 puntos base	1,870.7	(4.7)

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es:

(Ps. Miles)	2015	2014
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	318	529
Pasivos financieros	(138)	(92)
Posición financiera	180	437

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2015	2014
Dólar estadounidense	17.3398	14.7348

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra INN por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$180.

(Ps. Miles)		
		Efecto en patrimonio y
TC	Saldos (MXN)	resultados (MXN)

+ \$1 USD	3,301	(180)
Sin cambio	3,121	_
- \$1 USD	2,941	180

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra INN. Prácticamente todos los ingresos de Fibra INN se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos Estados financieros consolidados, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2015 vs 2014

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2015:

	<u>1 año</u>	Mayor a 1 año
Proveedores	\$ 131.7	-
Acreedores diversos	10.2	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	10.0	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	45.2	-
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	8.7	-
Anticipos de clientes	1.1	-
Obligaciones bancarias	-	69.4
Emisión de deuda	-	1,847.9
	\$ 206.9	1,917.3

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos

financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

	Menos de <u>1 año</u>	<u>1-3 años</u>	Más de 3 <u>años</u>
31 de diciembre de 2015			1 075 4
Certificados bursátiles fiduciarios Instrumentos con tasa de interés	-	-	1,875.4
variable	_	_	100.0
Intereses nominales de instrumentos			
financieros medido a costo amortizado	96.7	193.5	248.8
unoruzudo		173.3	240.0
	\$ 96.7	193.5	2,224.2

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

Obligaciones bancarias

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por Ps. 2.3 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn realizó las siguientes disposiciones a dicha línea de crédito bancario: Ps. 150 millones el 25 de junio, Ps. 300 millones el 12 de agosto y Ps. 150 millones el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, Ps. 600 millones fueron pagados anticipadamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo por la deuda a largo plazo se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Línea de crédito ejercido	\$ 100.0 (30.6)	100.0 (34.0)
Menos gastos	\$ 69.4	66.0

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo.

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto del crédito bancario contratado en 2014 con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Fibra Inn tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen comisiones bancarias por pagar por Ps. 8.7 millones y Ps. 15.3 millones, respectivamente de las cuales Ps. 4.6 millones, se presentan a largo plazo en el 2014.

Al inicio del ejercicio 2014, Fibra Inn obtuvo créditos a corto plazo por Ps. 900 millones con Actinver y Banorte. Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

Emisión de deuda

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por Ps.1,875.350 millones al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. La deuda pública estuvo representada por Ps.1,847.9 millones neto de gastos por Ps. 27.5 millones cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar Ps. 600 millones de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

Al 31 de diciembre de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 796.8 millones de efectivo y Ps. 406.1 millones en IVA por recuperar, el cual sigue en proceso para su devolución con el sistema de administración tributaria de grandes contribuyentes. La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 164.0 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados por Ps. 30.7 millones que se refieren principalmente a seguros y pagos anticipados de obra por proyectos de desarrollo. La cuenta de proveedores suma Ps. 131.7 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como las construcciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 100.0 millones al 31 de diciembre de 2015, los cuales se registran contablemente en Ps. 69.4 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación de la línea de crédito, que se amortizarán a lo largo de su vigencia. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 8.7 millones, los cuales corresponden a la parte proporcional de un total de Ps. 35.8 millones que se amortizarán hasta el 8 de marzo de 2019 conforme a las reglas de IFRS. Dichas comisiones corresponden a:

- a) Ps. 4.1 millones a corto plazo referentes al 30% de la comisión de estructuración pagadera en diciembre de 2015, que no habían sido cobrados al 31 de diciembre de 2015;
- b) Ps. 4.6 millones a largo plazo referente al 20% restante de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2016.

Al crédito bancario se le aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario					
		Al 31 de diciembre de 2015			
Crédito / Valor 1	Igual o Menor a 50%	2.7%			
Cobertura Servicio de la Deuda 2	Igual ó mayor a 1.60	19.1			
NOI / Deuda 3	Igual o mayor a 13%	305.3%			
Cobertura Minima 4	Igual o mayor a 1.20	19.1			
Valor Tangible Neto 5	Mayor al 60%	78.4%			
Valor Total Apalancamiento de Activos 6	Menor o igual a 55%	21.6%			

- 1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los hoteles dados en Garantía
- 2) NOI de los hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años
- 3) NOI de los hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
- 4) NOI de los hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal)
- 5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos

6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos

El 2 de octubre de 2015, Fibra Inn realizó la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") con clave de pizarra "FINN 15". Esta emisión fue por un monto total de Ps. 1'875,350,000 al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a $TIIE_{28} + 110$ puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento. Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda se han destinado a:

- (i) El pago de la deuda bancaria por Ps. 600.0 millones;
- (ii) La adquisición de los hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua por Ps. 444.3 millones más Ps. 17.4 millones de gastos; e
- (iii) Inversiones en los hoteles actuales por Ps. 196.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo remanente de esta emisión es de Ps. 597.2 millones. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,200.0 millones, y se está terminando la negociación de modificaciones a sus condiciones actuales para continuar su utilización hasta llevar a cabo una nueva emisión pública. Con esta emisión de deuda se sustituyeron los pasivos financieros en mejores condiciones para la Fibra. La Compañía aún tiene posibilidad de tomar deuda por Ps. 1,700.0 millones sin sobrepasar el limite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2015
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	21.6%
Cobertura Servicio de la Deuda 2	Igual ó mayor a 1.0	6.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	291.0%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.1%

El 4 de noviembre de 2015 se contrató con Santander un swap de tasa de interés con vencimiento el 27 de septiembre de 2019 a una tasa de 5.18%. Con este derivado, se completa el porcentaje de cobertura del 33% establecido por el Comité Financiero. Por tanto, el costo ponderado de la deuda es como sigue:

- (i) Swaps contratados con los bancos anteriores a la emisión de deuda: Ps. 385 millones a una tasa ponderada de 5.266%
- (ii) Swap contratado con Santander: Ps. 240 millones a una tasa de 5.18%
- (iii) Importe no cubierto de la emisión mas la reapaertura de la duda por un monto total de Ps. 1,250.4 millones a una tasa variable de TIIE más 110 puntos base y Ps. 1,000.0 millones a tasa variable de TIIE más 130 puntos base.

Fibra Inn presenta 21.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2015. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2015 fue de 6.5 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación se muestran los índices de apalancamiento establecidos por la CNBV y el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de diciembre de 2015
Nivel de Endeudamiento	
Financiamientos	100.0
Deuda Bursátil	1,875.4
Activos Totales	9,161.7
Índice de Endeudamiento	21.6%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
Activos Líquidos	793.5
Iva por Recuperar	406.1
Utilidad Operativa	488.0
Líneas de Crédito	2,200.0
Sub-Total Numerador	3,887.6
Amortización de Intereses	181.2
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	75.2
Gastos de Desarrollo	340.8
Sub-Total Denominador	597.3
Índice Cobertura de Servicio Deuda	6.5

Acuerdos Fuera de Balance

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Total</u>
Menos de 1 año De 1 a 5 años Más de 5 años	\$ 44,331 221,659 504,213
	\$ 770,203

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

Los otros arrendamientos operativos en los que la Fibra tiene obligaciones no se incluyen pues no son materiales.

Instrumentos Financieros y Administración de Riesgos

Clases de instrumentos financieros

2015 2014

Activos financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 796.8	1,106.7
Clientes y otras cuentas por cobrar	164.0	76.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	122.2	54.1
Pasivos financieros:	 	
Medidos a costo amortizado:		
Proveedores	\$ 131.7	53.3
Acreedores diversos	10.2	4.0
Pasivo por adquisición de inmuebles	10.0	144.7
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45.2	69.4
Anticipos de clientes	1.1	4.8
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	8.7	15.3
Obligaciones bancarias	69.4	66.0
Emisión de deuda	1,847.9	-
Medidos a valor razonable:		
Instrumentos financieros derivados	 5.3	0.9

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de obligaciones bancarias por Ps. 69.4 millones y Ps. 66.0 millones, neto de los gastos del crédito por Ps. 30.6 millones y Ps. 34.0 millones, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2015 y 2014 de la línea de crédito, respectivamente.

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014, Fibra INN contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Por otra parte, durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 525.0 millones del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps, 1,875.4 millones, emitidos el 30 de septiembre de 2015, por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

(Ps. Millones)				Valor raz Pasi	
<u>Contraparte</u>	Nocionales	Condiciones básicas actuales		2015	2014
Varios (1)	\$100,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$	(1.5)	(0.9)
Varios (1)	\$75,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE		(0.7)	-
Varios (1)	\$210,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE Fibra INN paga tasa fija en pesos de		(2.4)	-
Santander (2)	\$240,000	5.18% y recibe TIIE	_	(0.7)	
			\$	(5.3)	(0.9)

277

- (5) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
- (6) El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019. Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

(Ps. Millones)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2015 Pasivos financieros derivados	\$ 	5.3		5.3
31 de diciembre de 2014 Pasivos financieros derivados	\$ -	0.9	-	0.9

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de Ps. 69.4 millones, neta de los gastos del crédito por Ps. 30.6 millones, y representó 1.08% de los activos totales. Por su parte, la deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de Ps. 1,847.9 millones neta de gastos por Ps. 27.5 millones, la cual representó 20.1% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El capital de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que tenía contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

i) Resultados de la Operación 2015 vs 2014

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de la toma de operación.
- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2015 abarca 34 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.
 - O Se excluyen 7 hoteles en total; esto es tres hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos; así como los 3 hoteles que se incorporaron en diciembre de 2015, que son: Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuhua. Adicionalmente el Courtyard by Marriott Chihuahua que está en negociación por un acuerdo vinculante previo a su escrituración.

Nuestros indicadores operativos más significativos en términos de propiedades comparables son los siguientes:

Mismas Tiendas Anual					
(34 Hoteles)	2015	2014	Variación		
Ingresos por hospedaje	1,189.5	1,016.9	17.0%		
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.7%	57.7%	2 pp		
Ocupación	57.6%	57.7%	-0.1 pp		
Tarifa	1,092.1	966.4	13.0%		
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	652.5	557.8	17.0%		
RevPAR	628.8	557.8	12.7%		

Los ingresos por hospedaje en términos de 34 propiedades comparables alcanzaron 1,189.5, millones de pesos, esto significa un incremento de 17.0% comparado con los Ps.1,016.9, millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

- Los hoteles adquiridos operaron con mejor eficiencia que cuando operaban con los dueños anteriores;
 y
- A un mejor desempeño por la implementación de estrategias de maximización de los ingresos a partir de la segunda mitad del año. Esto ha derivado en el incremento de tarifas.

El ingreso por habitación disponible (RevPar) en términos de las 34 propiedades comparables tuvo un incremento de 17.0% al registrar Ps. 652.5 en el 2015. Esto fue el resultado de un decremento de 0.1, puntos porcentuales en la tasa de ocupación, obteniendo 57.6 %; el cual fue compensado por un incremento en la tarifa promedio diaria de 13.0%, que se ubicó en Ps. 1,092.1 en 2015.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 17.0% se explica como sigue:

Una ligera menor ocupación que muestra:

 Un incremento en el número de cuartos disponibles del 2015 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Tampico Altamira, Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, Veracruz, Courtyard by Marriott Saltillo. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación prácticamente permanece igual con una ligera variación negativa de 10 puntos base.

El incremento en tarifa promedio de 13.0% vs. 2014 se debe a:

- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos nuestros hoteles durante el año.
- El beneficio de la fluctuación del tipo de cambio que benefició las tarifas en pesos que están negociadas en dólares.

Como resultado, el Ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzo 628.1, pesos, lo que significa un crecimiento de 12.7,%, comparado con 2014. Si se excluye la adición de cuartos durante el 2015, el ReVPar hubiera sido de 652.5, pesos equivalente de un crecimiento de 17.0%

Ventas Totales por Región

En cuanto a los ingresos por región: Ps. 162.2 millones ó 12.4% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona Norte de la República Mexicana, Ps. 462.4 millones ó 35.3% son ingresos de la zona Noreste, Ps. 13.1 millones ó 1.0% corresponden a las propiedades del Noroeste, Ps. 512.5 millones ó 39.1% corresponden a las propiedades del Centro y Sur y Ps. 159.5 millones ó 12.2% corresponden a la zona Oeste de México.

Ingresos por Región	2015		2014	
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Norte	162.2	12.4	46.9	5.3
Noreste	462.4	35.3	305.4	34.5
Noroeste	13.1	1.0	1.6	0.2
Centro y Sur	512.5	39.1	450.4	50.9
Oeste	159.5	12.2	80.0	9.0
Total de Ingresos	1,309.8	100.0	884.3	100.0

Cabe mencionar que en esta clasificación los hoteles se agrupan por estado como a continuación se muestra:

- Zona Norte.- Chihuahua, Sinaloa y Sonora
- Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas
- Zona Noroeste.- Sinaloa
- Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Ciudad de México, Veracruz y Campeche
- Zona Oeste.- Jalisco

iii) Control Interno

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de su subsidiaria, del Asesor y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Además el Asesor, hasta el 31 de diciembre de 2016, brinda consultoría y hace recomendaciones sobre como presentar, de la mejor manera posible, informes de actividades con relación al control interno y la supervisión.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración han evaluado, con la participación del Director General y el Director de Finanzas y Administración, la eficacia de nuestros controles y procedimientos de revelación al término del periodo cubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2015.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2016 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría

El Comité Técnico ha determinado que cuenta con al menos un "experto financiero del Comité de Auditoría" que colabora en su Comité de Auditoría. El Sr. Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

Código de Ética

Hemos adoptado un código escrito de ética que se aplica a todos los empleados, incluyendo nuestro director general, nuestro director de finanzas y nuestro director de contraloría, para asegurar que todos nuestros empleados estén sujetos a las mismas normas de conducta en sus interacciones diarias.

Nuestro código de ética proporciona los siguientes lineamientos principales:

- (ii) Ética en Fibra Inn
 - i. Manejo de información confidencial
 - ii. Conflicto de intereses
 - iii. Protección de fondos, recursos y activos
 - iv. Relaciones con Proveedores
 - Reciprocidad
 - Regalos o Compensaciones Económicas
 - Hospitalidad
 - Actos Incorrectos
 - v. Libros y registros
 - vi. Actividades Políticas
 - vii. Seguridad, Salud y medio Ambiente
 - viii. Relaciones con Clientes
 - ix. Relaciones con Empleados

- x. Conocimiento y Aplicación de las leyes y normas
- xi. Preparación de la Información Financiera

Usted puede ver nuestro código de ética en la sección de gobierno corporativo de nuestro sitio web (www.fibrainn.mx).

d) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

(a) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Deterioro de activos de larga duración-

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de

efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Fibra Inn ha establecido que un hotel ha alcanzado la madurez operativa bajo los estándares establecidos en el Fideicomiso en un plazo de 2 años para aquellos hoteles que fueron adquiridos en operación y un plazo de 3 años para los hoteles desarrollados.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel, iv) pérdida de la marca, v) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender) antes de la toma de decisión, entre otros.

Fibra Inn define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada hotel y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra Inn determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra Inn utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra Inn opera.

Planes de beneficios definidos-

Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

5) Información Financiera de la Administración Interna

a) Información financiera seleccionada

A continuación se presentan los estados de situación financiera de Administradora de Activos Fibra Inn S.C. al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Los números presentados en esta sección se encuentran en miles de pesos, al ser significativamente menores a los del Fideicomiso.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2	2016 2015		5	2014	
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados: Ingresos por servicios Gastos de operación y costo del servicio	Ps.	111,590.7 54,237.1	Ps.	56,627.5 55,381.8	Ps.	41,029.8 39,924.6
Utilidad bruta		57,353.6		1,245.7		1,105.1
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio		3,630.0		18,500.0		18,500.0 121.5
Utilidad (pérdida) de operación / utilidad (pérdida) antes de impuestos		53,723.6		(17,254.3)	(1	17,273.3)
Gasto por impuestos a la utilidad		799.6		823.9		341.8
Utilidad (pérdida) neta		52,924.0		(18,087.3)	(1	17,615.1)
Información del Balance General:						
Activo						
Activo Circulante:						
Efectivo y equivalente de efectivo	Ps.	4,358.8	Ps.	1,505.4	Ps.	378.2
Otras cuentas por cobrar		299.1		20.6		557.8
Impuesto sobre la renta por recuperar		30.8		1,116.4		-
Impuesto al valor agregado por recuperar		35.1		-		-
Pagos anticipados		484.2		481.2		4 071 0
Partes relacionadas		1,609.4		7,271.4		4,271.2
Total del activo circulante		6,817.4		10,395.4		5,207.3
Equipo de cómputo, neto		677.9		743.7		58.2
Impuestos a la utilidad diferidos		80.3		-		-
Total del activo		7,575.6		11,139.1		5,265.5
Pasivos y Patrimonio						
Pasivo circulante:						
Proveedores	Ps	. 124.1	F	Ps. 68.1	Ps.	254.8

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

		2015	
	2016	2015	2014
	(en miles de pes	os mexicanos, excepto las razor cantidades por CBFI)	nes, acciones y
Provisiones y pasivos acumulados	1,042.0	2,845.1	1,019.4
Partes relacionadas	15.4	1,415.0	49.7
Impuesto al valor agregado por pagar	1,168.8	1,919.5	1,136.4
Otros impuestos sobre nómina por pagar.	2,772.7	2,504.0	1,683.8
Total del pasivo circulante	5,122.9	8,751.7	4,144.1
Beneficios a los empleados	297.1	251.8	231.4
Impuesto a la utilidad diferidos	65.8	1,099.8	266.9
Total del pasivo	5,485.8	10,103.3	4,642.5
Patrimonio:			
Patrimonio de los socios	50.0	50.0	50.0
Patrimonio adicional pagado	-	51,870.0	33,370.0
Resultados acumulados	2,039.8	(50,884.2)	(32,796.9)
Total de patrimonio	2,089.8	1,035.8	623.1
Compromisos y contingencias			
Hechos posteriores		44.400.4	
	7,575.6	11,139.1	5,265.5
Estado de Flujos de Efectivo Actividades de operación: Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la			
utilidad	53,723.6	(17,254.3)	(17,273.3)
Ajustes por:			
Compensación a ejecutivos basada en	2 (20 0	10,700.0	10.500.0
instrumentos de patrimonio Exceso en liquidación de acciones con	3,630.0	18,500.0	18,500.0
patrimonio	(13,731.0)	_	_
Depreciación	287.4	118.2	25.4
Subtotal	43,910.0	1,363.9	1,252.1
Otras cuentas por cobrar	(278.5)	537.2	(34.4)
Pagos anticipados	(3.0)	(481.2)	(31.1)
Partes relacionadas	(38,906.1)	(3,035.4)	765.0
Proveedores, provisiones y pasivos			
acumulados	(1,747.1)	1,639.0	(1,621.6)
Impuesto al valor agregado	(785.8)	783.1	(230.7)
Otros impuestos sobre nómina por pagar	268.7	820.2	56.8
Impuestos sobre la renta por recuperar	(748.1)	(1,116.4)	-
Costo laboral del servicio actuarial	64.7	74.2	66.4
Cambios en beneficios a empleados	17.1	(52.9)	(51.0)
Beneficios pagados Pasivo inicial asumido	(36.5)	(53.8)	(51.8) (29.6)
Flujos netos de efectivo de actividades de	Ps. 4,555.3	Ps. 530.9	Ps. 172.3
operación			
Actividades de inversión:			
Adquisición de equipo de cómputo	(221.6)	(803.7)	(12.6)
Depósitos en garantía	(80.3)	-	
Flujos netos de efectivo de actividades de	(201.0)	(902.7)	(12.6)
inversión	(301.9)	(803.7)	(12.6)
Efectivo excedente para aplicar en actividades de Financiamiento (Efectivo a obtener de actividades de			
financiamiento)	4,253.4	(272.8)	159.7
Actividades de financiamiento:			
Préstamos a partes relacionadas y flujos			
netos de efectivo de actividades de	1,40.0.0	(1,400.0)	
financiamiento	1,40.0.0	(1,400.0)	-

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

	20	16	2015		2014	
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Incremento neto de efectivo	Ps.	2,853.4	Ps.	1,127.2	Ps.	159.7
Efectivo y equivalente de efectivo:						
Al principio del año	Ps.	1,505.4	Ps.	378.2	Ps.	218.5
Al final del año		4,358.8		1,505.4		378.2

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación 2016 vs. 2015

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2016 fueron Ps. 111,590.7 miles, que representó un incremento de Ps. 54,963.2 miles o 97.1% respecto de los ingresos de 2015. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que presta a la Fibra relativos a un incremento en el número de hoteles añadidos al portafolio relacionados con la inclusión de un mayor número de personal relativos a los gerentes de los hoteles y gerentes de mantenimiento en los hoteles.

Durante el 2016, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 54,237.1 miles, que representó una disminución de Ps. 1,144.8 miles equivalente a un ahorro del 2.1%. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 48.6% de los ingresos por servicios; es decir 49 puntos porcentuales menos que en el 2015, cuando fueron 97.8% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad de Operación durante el 2016 fue Ps. 57,353.6 miles, el cual representa un incremento de Ps. 56,107.9 miles o 4,504.2% comparado con el Ps. 1,245.7 miles del 2015. El margen de operación fue de 51.4% que representa un incremento de 49 puntos porcentuales comparado con el 2.2% alcanzado durante el 2015.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 3,630.0 miles correspondiente, a la parte proporcional devengada, tanto en el 2016 y el 2015, del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial y que se entregarán en un plazo posterior transcurrido en un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico representa una dilución del 0.69% a partir de marzo de 2016.

Por tanto, la Utilidad antes de impuestos durante el 2016 fue Ps. 53,723.6 miles.

Durante el 2016 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 799.6 miles, comparado con el gasto por impuestos a la utilidad de 2015, que fue de Ps. 832.9 miles.

La Utilidad Neta durante el 2016 fue Ps. 52,924.0 miles, la cual representa un incremento de Ps. 71,011.3 miles o 392.6% comparado con la Pérdida Neta de Ps. 18,087.3 miles del 2015. Asimismo, el margen neto fue de 47.4% que representa un incremento de 79.4 puntos porcentuales comparado con el -31.9% del 2015.

El efectivo y equivalentes en 2016 fue Ps. 4,358.8 miles, otras cuentas por cobrar fue de Ps. 299.1 miles, las partes relacionadas fueron Ps. 1,609.4 miles y los proveedores fueron Ps. 124.1 miles. Se presentan provisiones y pasivos acumulados de Ps. 1,042.0 miles en 2016. Los impuestos sobre nómina por pagar fueron de Ps. 2,772.7 miles, el impuesto al valor agregado por pagar fue de Ps. 1,168.8 miles y las partes relacionadas de Ps. 15.4 miles. Los pasivos a largo plazo fueron Ps. 362.9 miles; es decir, Ps. 989.7 miles menos que en 2015 cuando se registraron Ps. 1,351.6 miles.

El capital total de la Administradora de Activos Fibra Inn en 2016 es de Ps. 2,089.8 miles, que representa un incremento de Ps. 1,054.0 miles comparada con 2015.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Administración del riesgo de crédito

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. La Compañía no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.

Asimismo, la Compañía no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de la Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago menores a 1 año, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en miles de pesos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Proveedores	\$ 124.1	68.1	
Pasivos acumulados	1,042.0	2,845.1	
Partes relacionadas	 15.4	1,415.0	

i) Resultados de la operación 2015 vs 2014

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2015 fueron Ps. 56,627.5 miles, que representó un incremento de Ps. 15,597.7 miles o 38.0% respecto de los ingresos de 2014. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que presta a la Fibra relativos a un incremento en el número de hoteles añadidos al portafolio relacionados con la inclusión de un mayor número de personal relativos a los gerentes de los hoteles y gerentes de mantenimiento en los hoteles.

Durante el 2015, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 55,381.8 miles, que representó un incremento de Ps. 15,457.2 miles equivalente a un crecimiento del 38.7%. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 97.8% de los ingresos por servicios; es decir 49 puntos base más altos que en el 2014, cuando fueron 97.3% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad de Operación durante el 2015 fue Ps. 1,245.7 miles, el cual representa un incremento de Ps. 140.5 miles o 12.7% comparado con el Ps. 1,105.1 miles del 2014. Sin embargo, el margen de operación fue de 2.2% que representa un decremento de 50 puntos base comparado con el 2.7% alcanzado durante el 2014.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 18,500.0 miles correspondiente, a la parte proporcional devengada, tanto en el 2015 y el 2014, del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial y que se entregarán en un plazo posterior transcurrido en un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 0.69% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2015 no se presentan otros ingresos, a diferencia de 2014 cuando se registraron Ps. 121.5 miles.

Por tanto, la Pérdida antes de impuestos durante el 2015 fue Ps. 17,254.3 miles.

Durante el 2015 se presenta un gasto por impuestos a la utilidad de Ps. 832.9 miles, comparado con Ps. 341.8 miles de 2014.

La Pérdida Neta durante el 2015 fue Ps. 18,087.3 miles, la cual representa una mayor pérdida de Ps. 472.1 miles o 2.7% comparada con Ps. 17,615.1 millones del 2014. Asimismo, el margen neto fue de -31.9% que representa un decremento de 11 puntos porcentuales comparado con el -42.9% del 2014.

El efectivo en 2015 fue Ps. 1,505.4 miles, otras cuentas por cobrar fue de Ps. 20.6 miles, las partes relacionadas fueron Ps. 7,271.9 miles. Se presentan provisiones y pasivos acumulados de Ps. 2,845.1 miles en 2015, los proveedores fueron Ps. 68.1 miles y las partes relacionadas Ps. 1,415.0 miles. Los impuestos sobre nómina por pagar fueron de Ps. 2,504.0 miles y el impuesto al valor agregado por lagar fue de Ps. 1,919.5 miles. Los pasivos a largo plazo

fueron Ps. 1,351.6 miles; es decir, Ps. 853.3 miles más que en 2014 cuando se registraron Ps. 498.4 miles.

El capital total de la Administradora de Activos Fibra Inn en 2015 es de Ps. 1,035.8 miles, que representa un incremento de Ps. 412.7 miles comparado con 2014

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2014 fueron Ps. 41,029.8 miles, que representó un incremento de Ps. 11,438.9 miles o 38.7% respecto de los ingresos de 2013 que fueron de Ps. 29,590.9 miles. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que prestó a la Fibra desde su formación.

Durante el 2014, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 39,924.6 miles, que representó un incremento de Ps. 9,805.7 miles, equivalente a un crecimiento del 32.6%. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 97.3% de los ingresos por servicios; es decir 450 puntos base más bajos que en el 2014, cuando fueron 101.8% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad de Operación durante el 2014 fue Ps. 1,105.1 miles, el cual representa un incremento de Ps. 1,633.2 miles comparado con la pérdida de operación por Ps. 528.1 miles del 2013. Sin embargo, el margen de operación de 2014 fue de 2.7% que representa un incremento de 450 puntos base comparado con el -1.8% alcanzado durante el 2013.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 18,500.0 miles correspondiente, a la parte proporcional anual devengada en el 2015 y 2014 respectivamente del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial y que se entregarán en un plazo posterior transcurrido en un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 0.69% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2014 se presentan otros ingresos por Ps. 121.5 miles comparado con Ps. 141.4 miles en 2013.

Por tanto, la Pérdida antes de impuestos durante el 2014 fue Ps. 17,273.3 miles, la cual representa una mayor pérdida por Ps. 16,886.7 miles, cuando en 2013 fue de Ps. 386.7 miles.

Durante el 2014 se presenta un gastos por impuestos a la utilidad de Ps. 341.8 miles, comparado con el beneficio por impuestos a la utilidad de 2013, que fue de Ps. 74.9 miles.

La Pérdida Neta durante el 2014 fue Ps. 17,615.1 miles, la cual representa un incremento de Ps. 17,303.3 miles comparado con la pérdida de Ps. 311.8 miles del 2013. Asimismo, el margen neto fue de -42.9% que representa una disminución de 41.8 puntos porcentuales comparado con el -1.1% de margen neto del 2013.

El efectivo en 2014 fue Ps. 378.2 miles, otras cuentas por cobrar fueron Ps. 557.8 miles, las partes relacionadas fueron Ps. 4,271.2 miles. Se presentan pasivos acumulados de Ps. 1,019.4 miles en 2014 y los proveedores fueron Ps. 254.8 miles. El pasivo de partes relacionadas fue Ps. 49.7 miles el cual presentó una disminución de Ps. 2,726.8 miles

comparado con Ps. 2,776.5 miles registrados en 2013. El impuesto al valor agregado por pagar fue Ps. 1,136.4 miles comparado con Ps. 1,367.1 miles registrados en 2013. Los pasivos a largo plazo fueron Ps. 498.4 milles; es decir, Ps. 252.0 miles más que en 2013 cuando se registraron Ps. 246.4 miles.

El capital total de la Administradora de Activos Fibra Inn en 2014 es de Ps. 623.1 miles, que representa un incremento de Ps. 884.9 miles comparado con el déficit de Ps. 261.8 miles de 2013.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Administración del riesgo de crédito

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus partes relacionadas y deudores diversos. La Compañía no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso. Asimismo, la Compañía no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en la Compañía, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de La Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago menores a 1 año al 31 de diciembre de 2015 en miles de pesos:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	\$ 68.1	254.8
Pasivos acumulados	2,845.1	1,019.4
Partes relacionadas	 1,415.0	49.7
	\$ 4,328.2	1,323.9

6. Personas Responsables

6.1 La Administradora sobre el Reporte Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, 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 Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya Director General

Miguel Aliaga Gargollo Director de Administración y Finanzas

> Laura Nelly Lozano Romero Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2016

Fiduciaria

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual 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 en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FINN 13 Y FINN 15

> Gabriel Arroyo Chávez Delegado Fiduciario

Hoja de firmas correspondiente al Reporte Anual del fideicomiso F/1616 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016.

6.3 Representante Común

6.3 Representante Común

Ciudad de México, a 28 de abril de 2017.

Act. Cristian Gastelum Rodríguez Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras Comisión Nacional Bancaria y de Valores Av. Insurgentes Sur 1971. Torre Sur, Piso 7 Col. Guadalupe Inn, Ciudad de México, C.P. 01020

Lic. Juan Manuel Olivo Tirado Director de Promoción y Emisoras Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Av. Paseo de la Reforma 255, Piso 5, Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500

> Ref. Fideicomiso Emisor F/1616 FINN13 Información en el Reporte Anual

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 y los contratos aplicables, los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos, bienes derechos o valores fideicomitidos contenidos en este reporte anual, la cual a su leal saber, entender, refleja razonablemente su situación.

Reporte Anual 2016 Fideicomiso F/1616 FINN13

Mónica Jiménez Labora Sarabia Delegada Fiduciaria

Ricardo Antonio Rangel Pernández MacGregor

Delegado Hiduciario

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

6.4 La Administradora sobre la Información Financiera Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Administradora de Activos Fibra Inn S.C.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya **Director General**

Miguel Aliaga Gargollo Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero

Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Reporte Anual 2016

7. Anexos

7.1 Declaración del Auditor Externo

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya o se incorpore por referencia en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, que se incorporan por referencia en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2017 y 30 de marzo de 2016, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda Socio y Apoderado

7.2 Declaración del Auditor Externo Artículos 33, Fracción I, Inciso A), Numeral 5 Y 84 de las Disposicion



KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Manuel Ávila Camacho 176 P1, Reforma Social, Miguel Hidalgo, C.P. 11650, Ciudad de México. Teléfono: +01 (55) 5246 8300 kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León, a 26 de abril de 2017.

A los Tenedores de los CBFIs Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

En mi carácter de auditor externo de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años terminados en esas fechas, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de las auditorías y hasta la fecha de emisión mis informes de auditoría sobre los estados financieros consolidados dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar mis informes de auditoría correspondientes, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- No tengo ofrecimiento alguno para ser miembro del Comité Técnico o directivo del Fideicomiso.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, \$.0

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Socio

7.3 Carta Consentimiento del Auditor Externo para incluir como Anexo en el Reporte Anual



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León, a 26 de abril de 2017

A los Tenedores de los CBFIs Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Expreso mi consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 (el "Reporte Anual"), el informe de auditoría que emití con fecha 31 de marzo de 2017, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2016"), e incorpore por referencia en el Reporte Anual el informe de auditoría que emití con fecha 30 de marzo de 2016, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2015", que junto con los Estados Financieros 2016, se denominan en su conjunto como, los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión e incorporación por referencia, me cerciore que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexo o incorporados por referencia en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosat, S.C.

C.P.C. Luis Gabriel Ortíz Esqueda

Socio

7.4 Informe de los Auditores Independientes KPMG sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados



KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Manuel Ávila Camacho 176 P1, Reforma Social, Miguel Hidalgo, C.P. 1165D, Cludad de México. Teléfono: +01 (55) 5246 8300 kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de los CBFIs Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple):

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoria

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

D.R.⁺© 2016 KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de irmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG international Cooperative ("KPMG international"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados. Aguascalientes, Ags. Cancun, Q. Roo Ciudad Juárez, Chih. Culiacán, Sin. Chihuahua, Chih. Guadalajara, Jal. Hermosillo, Son León, Gto Menda, Yuc Mexicali, B.C. Ciudad de México Monterrey, N.L.

Puebla, Pue Querétaro, Oro Reynosa, Tamps Saltillo, Coah San Luis Potosi, S.L.P. Tijuana, B.C.





Valuación de propiedades, mobiliario y equipo, neto: \$8,210,548 (Véase nota 8 de los estados financieros consolidados)

Cuestión Clave de la Auditoría

El Fideicomiso presenta una inversión de \$8,210,548 en propiedades, mobiliario y equipo, que representan el 84% del total de los activos. Las propiedades están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana, de las cuales, la mayoría fueron adquiridos por el Fideicomiso y algunos fueron desarrollos propios.

Como se menciona en la nota 3(e) de los estados financieros consolidados. anualmente Fideicomiso revisa los valores en libros de sus hoteles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Esta evaluación la realizan para todos los hoteles que han alcanzado la etapa de madurez y muestren algún indicador de deterioro. Para los hoteles identificados con posible riesgo de deterioro, la Administración realiza un análisis interno bajo el método de flujos de efectivo descontado. Por aquellos hoteles que están sujetos a un análisis más detallado, la estimación del valor de recuperación es compleja y depende de supuestos futuros, y juicios significativos son requeridos en relación a tasas de descuento apropiadas, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, ocupación, ingresos por cuarto disponible y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor en uso de los hoteles.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente:

- Evaluamos el proceso que siguió la Administración en la identificación inicial de los hoteles en etapa de madurez que muestran indicadores de deterioro.
- Por aquellos hoteles seleccionados para una revisión de deterioro en detalle, evaluamos, con la participación de nuestros especialistas, la metodología de valuación utilizada por el Fideicomiso.
- Con apoyo de nuestros especialistas, evaluamos los supuestos clave utilizados para determinar el valor de recuperación de los hoteles. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo, las tasas de ocupación, ingreso por habitación, crecimiento del mercado e inflación esperada de acuerdo con información externa de la industria.
- Evaluamos la integridad de los modelos de flujo de efectivo descontados y la sensibilidad del resultado de deterioro a cambios en los supuestos claves.
- Cotejamos los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro, así como las revelaciones de deterioro incluidas a las notas a los estados financieros consolidados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 (el "Reporte Anual"), que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El reporte anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.



Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

• Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.



 Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

4

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionarnos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosat, S.C.

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, a 31 de marzo de 2017.

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Activo	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 849,077	796,751
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	147,133	164,043
Pagos anticipados		16,755	30,692
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	12,699	97,253
Impuesto al valor agregado por recuperar		310,387	406,067
Impuestos por recuperar y otros		13,420	8,086
Total del activo circulante		1,349,471	1,502,892
Instrumentos financieros derivados	16	29,145	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	36,845	24,968
Anticipos para compra de propiedades	9	104,274	-
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	8,210,548	7,623,364
Activos intangibles y otros activos	11	 60,149	37,049
		\$ 9,790,432	9,188,273
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$ 90,083	131,707
Acreedores diversos		1,061	10,190
Impuestos por pagar		10,125	18,473
Pasivo por adquisición de inmuebles	10	7,296	10,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	29,586	45,209
Pasivo por obligaciones de deuda	17	4,999	8,662
Anticipo de clientes		 7,394	1,132
Total del pasivo circulante		150,544	225,373
Obligaciones bancarias	17	-	69,397
Instrumentos financieros derivados	16	-	5,257
Deuda financiera por certificados bursátiles	17	2,836,654	1,847,852
Beneficios a los empleados	15	295	252
Impuestos a la utilidad, diferidos	14	 66	136
Total del pasivo		 2,987,559	2,148,267
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	13	6,327,290	6,671,290
Reserva por compensación a ejecutivos basada en	10.1		
instrumentos de patrimonio	12 d	-	51,870
Reserva por efecto de valuación de instrumentos			
financieros derivados	16	29,241	(5,161)
Resultados acumulados	13	 446,342	322,007
Total del patrimonio de los fideicomitentes		 6,802,873	7,040,006

\$ 9,790,432 9,188,273

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresso por:		<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamiento de inmuebles 12 90.101 81.376 Total de ingresos 1,797,553 1,309,776 Costos y gastos por servicios hoteleros: ### Servicios Habitaciones 439,199 315,467 Administración 291,824 211,721 70,265 201,227 70,265 80,207 70,265 80,207 70,265 80,207 70,265 80,207 80,208 80,208 80,238 80,238 80,235 80,235 80,235 80,235		Ф	1 707 452	1 229 400
Total de ingresos 1,797,553 1,309,776 Costos y gastos por servicios hoteleros: 439,199 315,467 Administración 291,824 211,721 Publicidad y promoción 100,127 76,265 Energéticos 100,191 73,434 Mantenimiento preventivo 74,459 59,070 Regalías 109,673 77,781 Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): 7 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Honorarios de administración 8 y 11 220,244 157,704 Deterior de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos 3,630 18,500 de patrimonio 1				
Costos y gastos por servicios hoteleros:		-		
Habitaciones 439,199 315,467 Administración 291,824 211,721 Publicidad y promoción 102,127 76,265 Energéticos 100,191 73,434 Mantenimiento preventivo 74,459 59,070 Regalías 1,117,473 813,738 Otros costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Otros costos y gastos (ingresos): Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 36,741 33,038 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,461 - - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos 3,630 18,500 de patrimonio 12 d -	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	·-		
Administración 291,824 211,721 Publicidad y promoción 102,127 76,265 Energéticos 100,191 73,434 Mantenimiento preventivo 74,459 59,070 Regalías 109,673 77,781 Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 36,741 33,038 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8 7,716 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos 3,630 18,500 de patrimonio 12 d -				
Publicidad y promoción 102,127 76,265 Energéticos 100,191 73,434 Mantenimiento preventivo 74,459 59,070 Regalías 100,673 77,781 Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 8 y 11 220,244 157,704 Detreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Detreciación y amortización as ejecutivos de administración 3,630 18,500 Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos 3,630 18,500 de patrimonio 12 d (7,534) 5,893 Total de otros costos y gastos 3 m y 7 14,931 59,944				
Energéticos 100,191 73,434 Mantenimiento preventivo 74,459 59,070 Regalías 109,673 77,781 Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): Total de costos y gastos (ingresos): 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 4,516 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 30,38 42,087 - Gastos corporativos de administración 8 y 11 220,244 157,704 157,704 - <				
Mantenimiento preventivo Regalías 74,459 100,673 75,778 Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): Verdiales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516				
Regalías 109,673 77,781 Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): *** Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 8 y 11 220,244 157,704 Deteriora de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos 3,630 18,500 de patrimonio 12 d 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos financieros 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 <				
Total de costos y gastos por servicios hoteleros 1,117,473 813,738 Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): 8 45,000 Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8 7,716 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos 3,630 18,500 de patrimonio 12 d 12 d Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos				
Utilidad bruta 680,080 496,038 Otros costos y gastos (ingresos): Terdiales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 36,741 33,038 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 14 <	Regalias	-	109,673	777,781
Otros costos y gastos (ingresos): Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 8 y 11 220,244 157,704 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de apatrimonio 12 d 18,500 18,500 Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto 7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes	Total de costos y gastos por servicios hoteleros	-	1,117,473	813,738
Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 36,741 33,038 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 3,630 18,500 de patrimonio 12 d 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada </td <td>Utilidad bruta</td> <td>-</td> <td>680,080</td> <td>496,038</td>	Utilidad bruta	-	680,080	496,038
Prediales 13,852 8,723 Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 36,741 33,038 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 3,630 18,500 de patrimonio 12 d 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada </td <td>Otros costos y gastos (ingresos):</td> <td></td> <td></td> <td></td>	Otros costos y gastos (ingresos):			
Seguros 6,688 4,516 Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 8 y 11 220,244 157,704 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 12 d - Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335			13,852	8,723
Honorarios de asesor 12 64,262 50,434 Gastos corporativos de administración 36,741 33,038 Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 12 d 12 d Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458	Seguros			
Depreciación y amortización 8 y 11 220,244 157,704 Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 12 d - Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278		12		
Deterioro de propiedades 8 42,087 - Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 12 d - Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Gastos corporativos de administración		36,741	33,038
Mantenimiento mayor 8,463 - Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 12 d - Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278		8 y 11	220,244	157,704
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo 8 7,716 - Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 12 d - Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Deterioro de propiedades	8	42,087	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio 3,630 18,500 Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Mantenimiento mayor		8,463	=
de patrimonio 12 d Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	7,716	=
Costos de adquisición de negocios 3 m y 7 14,931 59,944 Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Compensación a ejecutivos basada en instrumentos		3,630	18,500
Otros ingresos, neto (7,534) (5,893) Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278		12 d		
Total de otros costos y gastos 411,080 326,966 Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto Pérdida cambiaria, neta 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Costos de adquisición de negocios	3 m y 7	14,931	59,944
Utilidad de operación 269,000 169,072 Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Otros ingresos, neto	-	(7,534)	(5,893)
Gastos por intereses, neto 137,293 10,343 Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Total de otros costos y gastos	-	411,080	326,966
Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Utilidad de operación	-	269,000	169,072
Pérdida cambiaria, neta 5,608 993 Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	Gastos por intereses, neto		137.293	10.343
Gastos financieros 142,901 11,336 Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278				
Utilidad antes de impuestos a la utilidad 126,099 157,736 Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278	<i>'</i>	-		
Impuestos a la utilidad 14 1,764 458 Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278		-		
Utilidad neta consolidada \$ 124,335 157,278				
	Impuestos a la utilidad	14	1,764	458
Utilidad hásica por CREIs * 0.28 0.36	Utilidad neta consolidada	\$_	124,335	157,278
0.20 0.30	Utilidad básica por CBFIs *		0.28	0.36
Utilidad diluida por CBFIs * 0.25 0.32	•	-		
Promedio ponderado de CBFIs en circulación 13 440,019,542 437,019,542	Promedio ponderado de CBFIs en circulación	13	440,019,542	437,019,542

^{*} Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Estados consolidados de utilidad integral

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta Cuenta de utilidad integral:		\$ 124,335	157,278
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	16	 34,402	(4,268)
Total de utilidad integral		\$ 158,737	153,010

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los <u>fideicomitentes</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$	6,991,560	33,370	(893)	164,729	7,188,766
Reembolso a tenedores de certificados Pago basado en acciones liquidable en	13	(320,270)	-	-	-	(320,270)
patrimonio	12 d	-	18,500	-	-	18,500
Utilidad integral			<u> </u>	(4,268)	157,278	153,010
Saldos al 31 de diciembre de 2015		6,671,290	51,870	(5,161)	322,007	7,040,006
Reembolso a tenedores de certificados Pago basado en acciones liquidable en	13	(399,500)	-	-	-	(399,500)
patrimonio	12 d	-	3,630	-	-	3,630
Acciones liquidadas con patrimonio	13	55,500	(55,500)	-	-	-
Utilidad integral				34,402	124,335	158,737
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$	6,327,290		29,241	446,342	6,802,873

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Actividades de operación:	¢	126,000	157.726
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$	126,099	157,736
Ajustes por: Depreciación y amortización	8 y 11	220,244	157,704
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	8	7,716	137,704
Deterioro de propiedades	8	42,087	-
Reserva de cuentas incobrables	6	2,013	_
Intereses de deuda	17	156,212	24,387
Intereses ganados	17	(19,223)	(14,044)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de		(17,223)	(11,011)
patrimonio	12 d	3,630	18,500
Actividades de operación		538,778	344,283
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	14,897	(87,376)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	68,931	(83,911)
Incremento en pagos anticipados		13,937	(24,479)
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar		88,512	(157,747)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		(44,491)	80,919
Incremento en impuestos por pagar		(8,348)	5,368
Beneficios a empleados	15	43	20
Flujo neto de efectivo generado por actividades de			
operación		672,259	77,077
Actividades de inversión:			
Anticipo para compra de propiedades	9	(110,253)	-
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8	(830,657)	(1,857,404)
Ingresos por venta de mobiliario y equipo	8	2,911	-
Adquisición de activos intangibles	11	(29,549)	(18,748)
Préstamo otorgado a partes relacionadas	12	(11,877)	(8,368)
Intereses cobrados		19,223	14,044
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de			
inversión		(960,202)	(1,870,476)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	17	250,000	600,000
Préstamos pagados	17	(350,000)	(600,000)
Comisiones bancarias e intereses pagados	17	(142,519)	(44,123)
Obtención de fondos mediante emisión de certificados bursátiles	17	994,545	1,875,350
Gastos por emisión de deuda	17	(12,257)	(27,498)
Distribuciones pagadas a tenedores de certificados	13	(399,500)	(320,270)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento		340,269	1,483,459
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes			
de efectivo		52,326	(309,940)
Efectivo al inicio del año	5	796,751	1,106,691
Efectivo al final del año	5 \$	849,077	796,751

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de infraestructura en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") mexicano ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de una FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya #605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

- Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría es de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato, como se menciona en la sección de Eventos Relevantes y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.
- ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con terceros). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.
- iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2016 con una vigencia de 5 años.
- iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

- a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, el Fideicomiso F/1616 reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje, los cuales se transfieren a Operadora México.
- c) Para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos al hospedaje son reconocidos y facturados por el Fideicomiso F/1765. Esta entidad se encarga de pagar los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios, además de pagar la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es la existencia de una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de renta de los distintos hoteles.

Al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación de todas las cantidades derivadas de la operación y explotación de espacios y pago de sus obligaciones. Los ingresos distintos a hospedaje a partir de la modificación del contrato serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Eventos relevantes-

- 1. El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. Esta emisión pagará intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento. Adicionalmente, derivado de los recursos obtenidos de la emisión de CBFs, fueron pagados anticipadamente \$600,000 correspondientes al monto dispuesto de la línea de crédito previamente mantenida con Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank, resultando un monto pendiente de pago por \$100,000 al 31 de diciembre de 2015.
- 2. Como se describe en la nota 7, Fibra Inn adquirió 7 hoteles durante al año terminado el 31 de diciembre de 2015. Los 7 hoteles fueron considerados como una adquisición de negocios en los términos mencionados en la nota 7. La adquisición de estos hoteles se llevó a cabo para consolidar el posicionamiento del Fideicomiso en los estados de Chihuahua, Jalisco, Sonora y Tamaulipas.
- 3. El 2 de noviembre de 2015, Fibra Inn inició operaciones del hotel Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue de \$205,878 que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y los gastos relacionados con la adquisición.
- 4. El 17 de diciembre de 2015, Fibra Inn anunció la apertura del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos, Veracruz, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue \$182,652, que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y los gastos relacionados con la adquisición.
- 5. El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn anunció el desarrollo del hotel JW Marriott en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se estima comenzará operaciones durante el tercer trimestre de 2019 Para dicho desarrollo, el Fideicomiso firmó un contrato de franquicia con Marriott Switzerland Licensing Company S.À. de R.L. para utilizar la marca JW Marriot. Este hotel comenzará su desarrollo como parte de la estrategia de crecimiento de Fábrica de Hoteles. El Fideicomiso realizó un depósito de \$55,550 para la firma del contrato de promesa de compraventa.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

- 6. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. A esa fecha y derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos y subsistiendo en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representó una dilución del 0.61%. Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta el 30% de los CBFIs conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso a un precio de Ps.13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante del 70% de CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control; de los cuales el 80% tienen un período de restricción.
- 7. El 21 de abril de 2016, Fibra Inn formalizó la adquisición del hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua a un precio de \$113,752, más \$17,906 de impuestos, gastos de adquisición e impuesto al valor agregado ("IVA") correspondiente. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, el Fideicomiso planea maximizar su retorno destinando \$110,400 para una conversión de marca a Holiday Inn y \$57,200 para la construcción de 50 habitaciones adicionales. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de los fondos de la emisión de deuda bursátil.
- 8. Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de \$250,000 de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014 de hasta \$2,300,000 con vigencia de 54 meses. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE más 2.5%. El 25 de octubre de 2016, se realizó la liquidación contractual de esta línea de crédito y el pasivo remanente por \$350,000 con los recursos mencionados en el inciso posterior 13.
- 9. Durante junio de 2016, se concluyó la construcción del hotel Courtyard by Marriott, ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El acuerdo vinculante para la adquisición de este hotel fue firmado el 1 de septiembre de 2015, pero Fibra Inn formalizó su adquisición hasta que concluyó la construcción de dicho hotel el 3 de junio de 2016. El precio pagado por dicha adquisición fue de \$234,404 más \$33,802 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la línea de crédito bancario.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

- 10. El 5 de julio de 2016, Fibra Inn informó que recibió una devolución del IVA correspondiente a \$62,100, dicho monto incluye una actualización por \$123. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles, City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la adquisición de propiedades.
- 11. El 4 de agosto de 2016, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León. Fibra Inn informó su adquisición el 17 de octubre de 2016. El precio pagado por dicha adquisición fue de \$65,500 más \$9,860 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El hotel cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.
- 12. El 19 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó la cantidad de \$27,300 a un Fideicomiso Irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración de inmuebles, el cual se encargará de desarrollar y urbanizar un terreno en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey que será escriturado a favor de Fibra Inn al término de la urbanización, para construir un hotel Marriot bajo el esquema de Fábrica de Hoteles mediante la atracción de inversionistas terceros. La inversión total estimada de dicho desarrollo será aproximadamente de \$328,000. Fibra Inn adicionalmente pagó \$1,200 de gastos de adquisición y planea invertir \$10,700 para el pago de franquicia y trabajos de diseño.
- 13. El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs) por un monto de \$1,000,000 al amparo de su programa de hasta \$5,000,000. Esta reapertura de la emisión FINN 15, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a la misma tasa variable equivalente a TIIE de 28 días más 110 puntos base la cual considerando que se colocó a descuento respecto del valor nominal de los títulos emitidos equivale a TIIE 28 más 130 puntos base a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera fueron destinados al pago de \$350,000 de la deuda bancaria vigente a esa fecha, así como al pago de las comisiones correspondientes; además, se utilizarán tanto para la inversión en hoteles del portafolio como para la inversión en hoteles nuevos.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

14. El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitirá al Fideicomiso la Internalización de los servicios de asesoría ("la internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor") a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, las actividades de asesoría externa para el Fideicomiso se realicen por ejecutivos y personal contratado por AAFI.

La Internalización es el resultado de haber identificado la preferencia por parte de los inversionistas de FIBRAS por estructuras de administración interna y la eficiencia en costos que representa para el Fideicomiso, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor han ido incrementando.

El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs, la internalización fue aprobada. Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por \$143,000 al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por \$66,900 en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagaría una contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles de hasta \$50,000 y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir el rol de asesor en los proyectos que serán desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "Fábrica de Hoteles" previamente descrito, y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por \$75,000 en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido identificados por el Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizarían en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso, los cuales no podrán ser enajenados o dispuestos a terceros por el Asesor en un periodo de restricción hasta el 1 de enero de 2022.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Como contraprestación adicional se pagará la cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por el Fideicomiso por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% del monto de la contraprestación base entre el precio del CBFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de \$11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y \$26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

- 15. En diciembre de 2016, Fibra Inn recibió una devolución del IVA correspondiente a \$89,951 dicho monto incluye una actualización por \$1,958. El IVA fue pagado en relación a las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.
- 16. Durante el ejercicio 2016 y 2015 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 13 de estos estados financieros consolidados.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2017, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores el cual podrá modificar los estados financieros.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Bases de presentación-

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

- a) instrumento financiero derivado;
- b) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Fibra Inn reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados" no se tiene el control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control.

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

(e) Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de margen bruto y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(f) Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

(a) Instrumentos financieros-

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

<u>Instrumentos de patrimonio</u>

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

<u>Instrumentos financieros derivados</u>

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(b) Propiedades, mobiliario y equipo-

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes se registran como componentes por separado (componentes mayores).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	<u>Años</u>
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	10 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

(c) Anticipos para compra de propiedades -

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

(d) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(e) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada hotel (activo) representa una unidad generadora de efectivo (UGE). Si se estima que el monto recuperable de un activo es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, se reconoció un ajuste por deterioro de propiedades por \$42,087.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(f) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(g) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(h) Reconocimiento de ingresos-

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

(i) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces ("FIBRA") para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(j) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(k) Pagos basados en patrimonio-

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

Fibra Inn mantuvo pagos basados en patrimonio a empleados hasta el día 13 de marzo de 2016 como se describe en la nota de eventos relevantes.

(l) Utilidad básica y diluida por CBFIs-

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período.

La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería que al 31 de diciembre de 2016 y 2015, representan 50,000,000 y 53,000,000.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(m) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, selecto, completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

(n) Combinaciones de negocios-

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Inn más los pasivos incurridos por Fibra Inn con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Inn a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(c) Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(d) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Deterioro de activos de larga duración-

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Fibra Inn ha establecido que un hotel ha alcanzado la madurez operativa bajo los estándares establecidos en el Fideicomiso en un plazo de 2 años para aquellos hoteles que fueron adquiridos en operación y un plazo de 3 años para los hoteles desarrollados.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel, iv) pérdida de la marca, v) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender) antes de la toma de decisión, entre otros.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Fibra Inn define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada hotel y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra Inn determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra Inn utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra Inn opera.

Planes de beneficios definidos-

Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en bancos Equivalentes de efectivo (valores	\$ 186,878	70,446
gubernamentales)	655,135	726,305
	842,013	796,751
Efectivo restringido	7,064	
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 849,077	796,751

El artículo 187 de la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2016 y 2015, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso incluye efectivo restringido a corto plazo por \$3,275 correspondiente al *escrow* de la adquisición del hotel Best Western como se menciona en la nota 7, adicionalmente incluye \$3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria.

(6) Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes por servicios hoteleros	\$ 147,448	139,630
Otras cuentas por cobrar	 1,698	24,413
	149,146	164,043
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,013)	-
-	\$ 147,133	164,043

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

Durante el ejercicio 2016, Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la experiencia y los hechos pasado. La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	\$ -	-
Incrementos	2,	013 -
Saldo final	\$ 2,	- 013

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(7) Hoteles adquiridos-

Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2015 y 2016 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Hoteles adquiridos en 2015-

Durante 2015 Fibra Inn concluyó la adquisición de 7 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación

<u>Propiedades</u>	Fecha de adquisición		Contra- prestación pagada en <u>efectivo</u>
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	1 de junio de 2015	\$	114,600
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	1 de junio de 2015		175,000
Staybridge Suites Guadalajara Expo	17 de agosto de 2015		133,600
Arriva Express Guadalajara	17 de agosto de 2015		141,400
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	11 de diciembre de 2015		318,413
City Express Junior Chihuahua	11 de diciembre de 2015		34,197
City Express Chihuahua	11 de diciembre de 2015	_	84,652
		\$	1,001,862

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

<u>Propiedades</u>		Terreno	Edificios	Otros activos	<u>Total</u>
Holiday Inn Reynosa Industrial					
Poniente	\$	28,650	75,256	10,694	114,600
Hampton Inn by Hilton					
Hermosillo		43,750	115,052	16,198	175,000
Staybridge Suites Guadalajara					
Expo		33,400	86,838	13,362	133,600
Arriva Express Guadalajara		35,350	92,078	13,972	141,400
Hampton Inn by Hilton					
Chihuahua		87,001	217,786	13,626	318,413
City Express Junior Chihuahua		8,834	22,519	2,844	34,197
City Express Chihuahua		21,707	55,956	6,989	84,652
	_				
	\$_	258,692	665,485	77,685	1,001,862

El valor razonable de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles. Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2015 fueron \$59,944 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

A partir de las respectivas fechas de adquisición de los hoteles, los ingresos y utilidad de operación incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra Inn fueron \$59,862 y \$17,171, respectivamente, al 31 de diciembre de 2015. Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2015, la administración de Fibra Inn estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra Inn por el periodo del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, hubiesen sido por \$214,203 y \$91,620, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Hoteles adquiridos en 2016-

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de 2 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de <u>dquisición</u>	Contra-prestación pagada en efectivo
Hotel Casa Grande Ciudad Juárez Best Western Valle Real	21 de abril de 2016 13 de octubre de 2016	\$ 113,752 65,500
		\$ 179,252

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de un hotel de reciente construcción como se menciona en la nota 1, y que por lo tanto no tenía historia de operación hotelera como se menciona a continuación:

Propiedades	<u>Fecha de</u> <u>adquisición</u>	tra-prestación ada en efectivo
Courtyard by Marriot Chihuahua	3 de junio de 2016	\$ 234,404

A la fecha de adquisición, el valor de los activos adquiridos se presenta a continuación:

	Propiedades		Terreno	Edificios	Otros activos	<u>Total</u>
Hotel (Casa Grande Ciudad Juárez	\$	28,438	76,089	9,225	113,752
Best W	estern Valle Real		17,030	43,207	5,263	65,500
Courty	ard by Marriot Chihuahua	_	58,601	157,051	18,752	234,404
		\$_	104,069	276,347	33,240	413,656

El valor razonable de los activos por hoteles adquiridos en operación y contabilizados como adquisición de negocios del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez y Best Western Valle Real es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de dichos hoteles. Los costos de adquisición de los hoteles de \$6,361, fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

La adquisición del hotel Courtyard by Marriot, Chihuahua fue contabilizada como una compra de activo fijo y los costos de adquisición de \$5,674 fueron capitalizados como parte de la compra.

Se tiene establecido un fondo de garantía de \$3,275 por la adquisición de Best Western Monterrey. El fondo de garantía fue constituido por vicios ocultos que pudieran surgir en la propiedad durante los 6 meses siguientes a la fecha de adquisición y el cual fue depositado en un escrow en favor del Fideicomiso.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos en operación incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra Inn fueron \$23,754 y \$8,011, respectivamente, por el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Si los hoteles adquiridos en operación hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2016, la administración de Fibra Inn estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra Inn por el periodo del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, hubiesen sido por \$45,562 y \$15,714, respectivamente.

(8) Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	\$ 1,511,059	1,378,461
Edificios	5,567,440	5,172,968
Componentes de edificios	541,814	391,646
Maquinaria y equipo	387,845	249,209
Mobiliario y equipo	 525,950	379,549
	8,534,108	7,571,833
Menos depreciación acumulada	(518,472)	(315,870)
Menos deterioro de propiedades	 (42,087)	
	7,973,549	7,255,963
Construcciones en proceso	 236,999	367,401
	\$ 8,210,548	7,623,364

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Como se menciona en la nota 1, durante el año 2015 Fibra Inn concluyó la construcción de los hoteles Courtyard by Marriott Saltillo por \$205,878 y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos por \$182,652, por lo que el costo de las construcciones ha sido reclasificado a los rubros de activos depreciables correspondientes desde la fecha de inicio de operaciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se efectuaron remodelaciones a hoteles por \$494,563 y \$65,336, respectivamente. Adicionalmente durante 2016, se dieron de baja activos por \$10,627 que fueron vendidos a un valor de recuperación mínimo. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los gastos de operación por \$2,911.

El costo de las propiedades incluye \$19,761 y \$16,561 de costos de intereses capitalizados durante 2016 y 2015, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por remodelaciones de los hoteles actuales y el desarrollo de nuevos hoteles.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen garantías sobre las propiedades.

Al cierre del ejercicio 2016 fue reconocido un cargo por el deterioro de un hotel por \$42,087 y registrado en los resultados de operación. El deterioro se origina principalmente por los cambios en el mercado por las preferencias de los clientes. Conforme a la NIC 36, para determinar el valor en uso de la propiedad, el Fideicomiso utilizó flujos descontados a 5 años que incluyen crecimientos del 6% promedio anual. La tasa de descuento utilizada es de 10.6% y el valor de rescate de la propiedad se determinó a una tasa de capitalización del 9.5%.

El movimiento durante los ejercicios de 2016 y 2015 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico	-	Saldos al 1 de enero de 2016	Adquisiciones de hoteles	Adiciones	Capitaliza- ciones	Bajas	Reclasifica- ciones	Saldos al 31 de diciembre de 2016
Terrenos	\$	1,378,461	104,069	11,666	78,182	(2,435)	(58,884)	1,511,059
Edificios		5,172,968	267,215	8,203	135,228	(162)	(16,011)	5,567,440
Componentes de edificio		391,646	9,132	9,615	129,425	(9,957)	11,953	541,814
Maquinaria y equipo		249,209	11,521	13,063	51,172	(2,644)	65,524	387,845
Mobiliario y equipo		379,549	21,719	14,033	119,853	(6,622)	(2,582)	525,950
Construcciones								
en proceso	_	367,401		383,458	(513,860)			236,999
	\$	7,939,234	413,656	440,037		(21,820)		8,771,107

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Saldos al 1 de enero de 2015	Adquisiciones de hoteles	Adiciones	Capitaliza- ciones	Bajas	Reclasifica- ciones	Saldos al 31 de diciembre de 2015
1,093,097	258,692	-	26,672	•	-	1,378,461
4,240,395	644,493	4,536	257,505	-	26,039	5,172,968
271,870	20,992	45,972	80,594	-	(27,782)	391,646
183,623	30,816	18,270	16,514	-	(14)	249,209
220,285	46,869	38,980	72,581	-	834	379,549
190,654		629,690	(453,866)		923	367,401
6,199,924	1,001,862	737,448				7,939,234
	de enero de 2015 1,093,097 4,240,395 271,870 183,623 220,285 190,654	de enero de 2015 de hoteles 1,093,097 258,692 4,240,395 644,493 271,870 20,992 183,623 30,816 220,285 46,869 190,654 -	de enero de 2015 de hoteles Adiciones 1,093,097 4,240,395 258,692 5644,493 - 271,870 20,992 45,972 183,623 220,285 30,816 38,980 18,270 38,980 190,654 - 629,690	de enero de 2015 de hoteles Adiciones Capitalizaciones 1,093,097 258,692 - 26,672 4,240,395 644,493 4,536 257,505 271,870 20,992 45,972 80,594 183,623 30,816 18,270 16,514 220,285 46,869 38,980 72,581 190,654 - 629,690 (453,866)	de enero de 2015 de hoteles Adiciones Capitalizaciones Bajas 1,093,097 258,692 - 26,672 . 4,240,395 644,493 4,536 257,505 - 271,870 20,992 45,972 80,594 - 183,623 30,816 18,270 16,514 - 220,285 46,869 38,980 72,581 - 190,654 - 629,690 (453,866) -	de enero de 2015 de hoteles Adiciones Capitalizaciones Bajas Reclasificaciones 1,093,097 258,692 - 26,672 . - 4,240,395 644,493 4,536 257,505 - 26,039 271,870 20,992 45,972 80,594 - (27,782) 183,623 30,816 18,270 16,514 - (14) 220,285 46,869 38,980 72,581 - 834 190,654 - 629,690 (453,866) - 923

El movimiento durante los ejercicios de 2016 y 2015 de depreciación acumulada es como sigue:

Depreciación acumulada	_	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2015	Gasto por depreciación	<u>Bajas</u>	Deterioro	Reclasifica- ciones	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2016
Edificios	\$	151,968	88,882	(163)	42,087	(104)	282,670
Componentes de edificio Maquinaria y		84,355	46,960	(6,842)	-	(5,033)	119,440
equipo		39,406	36,226	(918)	-	5,991	80,705
Mobiliario y equipo	_	40,141	41,727	(3,270)		(854)	77,744
	\$_	315,870	213,795	(11,193)	42,087		560,559
		Depreciación					Depreciación
Depreciación acumulada		acumulada al 31 de diciembre de 2014	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reclasifica- ciones	acumulada al 31 de diciembre de 2015
acumulada Edificios	\$	acumulada al 31 de diciembre	_	Bajas _			acumulada al 31 de diciembre
acumulada Edificios Componentes de edificio	\$	acumulada al 31 de diciembre de 2014	depreciación	Bajas - -	Deterioro - -		acumulada al 31 de diciembre de 2015
acumulada Edificios Componentes de edificio Maquinaria y equipo	\$	acumulada al 31 de diciembre de 2014 73,880	depreciación 78,088	Bajas - -	Deterioro		acumulada al 31 de diciembre de 2015
acumulada Edificios Componentes de edificio Maquinaria y	\$	acumulada al 31 de diciembre de 2014 73,880 51,937	78,088 32,418	Bajas	Deterioro		acumulada al 31 de diciembre de 2015 151,968 84,355

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(9) Anticipos para compra de propiedades -

El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn firmó un acuerdo de promesa de compraventa con Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., para reconocer el anticipo otorgado por \$55,550 para la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso construya sobre la Huella del edificio el hotel JW Marriott.

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó \$27,300 a la firma de un Fideicomiso Irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. En un lapso de 24 meses posteriores a la firma del fideicomiso, y una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física.

Existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por \$21,424.

(10) Pasivo por adquisición de inmuebles-

Al 31 de diciembre de 2016 existen pasivos asumidos por la adquisición del hotel México Plaza Andares por \$1,955, gastos relacionados con el desarrollo del hotel JW Marriot por \$2,066 y un pasivo por \$3,275 correspondiente a la adquisición del hotel Best Western.

Al 31 de diciembre de 2015 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con la adquisición del Hotel México Plaza Andares por \$10,000.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(11) Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Licencias y gastos relacionados de uso de marca Software	\$	20,416 46,836	12,338 25,365
		67,252	37,703
Menos amortización acumulada	_	7,103	654
	\$_	60,149	37,049

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Durante el ejercicio 2015, se capitalizaron costos y gastos relacionados con la implementación de la herramienta de generación financiera SAP (software). A partir del 2016, el Fideicomiso incorporó nuevos desarrollos que complementan y robustecen la generación de información financiera en SAP.

(12) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	\$ 64,262	62,238
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal ⁽²⁾	 451,470	356,102
Ingresos por hospedaje Ingresos por arrendamiento de inmuebles ⁽³⁾	4,807 83,676	- 74,659

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

- (1) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i), el cual fue cancelado a partir del 1 de enero de 2017.
- (2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii) . Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V y Fideicomiso Irrevocable No 1765 corresponden al reembolso de gastos operativos.
- (3) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		<u> 2016</u>	<u> 2015</u>
Corto plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes,			
S.A.P.I. de C.V. (1)	\$	8,228	46,874
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		4,464	20,088
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (2)		7	8,540
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (3)		-	12,827
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		-	5,071
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.		-	2,017
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. (3)		-	1,816
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)		-	20
	-		
	\$	12,699	97,253
	_		
Largo plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes,			
S.A.P.I. de C.V. (5)	\$	34,445	22,568
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (5)		2,400	2,400
	-	<u>, </u>	
	\$	36,845	24,968
	=	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	

- (1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
- (2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.
- (3) Derivado por servicios de nómina.
- (4) Al 31 de diciembre de 2015, existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20 por la aportación inicial de patrimonio.
- Préstamos a largo plazo que otorga el Fideicomiso con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que lleva a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corto plazo			
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	\$	17,146	14,699
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)		5,915	4,228
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)		2,016	5,949
Operadora México Servicios y Restaurantes,			
S.A.P.I. de C.V. (3)		1,652	2,118
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V. (6)		1,444	8
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (5)		861	3,111
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. (5)		552	3,464
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		-	3,413
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (2)	_	_	8,219
	\$	29,586	45,209

- (1) Servicios de asesoría por administración de activos.
- Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.
- (3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
- (4) Servicios de gestión hotelera.
- (5) Servicios de nómina.
- ⁽⁶⁾ Pago de servicios por prestación de recursos naturales (agua de pozo).
- d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios de corto plazo Compensación basada en instrumentos de	\$ 12,520	9,270
patrimonio	 3,630	18,500
	\$ 16,150	27,770

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Hasta el 1 de marzo de 2016, Fibra Inn tenía constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consistió en otorgar 3,000,000 instrumentos de patrimonio (CBFIs), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones calificó como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones" liquidable en patrimonio. El servicio prestado, así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se midieron a su valor razonable, el cual consistió en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento.

El Fideicomiso reconoció un importe de \$3,630 y \$18,500 en 2016 y 2015, respectivamente, por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio. Como se menciona en la nota 13, los CBFIs del plan se pusieron en circulación el 18 de marzo de 2016.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

(13) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3,000,000 de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos, representando una dilución del 0.61%. Conjuntamente con la operación, el Fideicomiso puso en venta el 30% de los CBFIs a un precio de \$13.26 y el 70% restante se transfirió al Fideicomiso de Control.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

c. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitirá al Fideicomiso la Internalización de los servicios de asesoría ("la Internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor ") a partir del 1 de enero de 2017 y para que en lo sucesivo, las actividades actuales de asesoría externa para el Fideicomiso sean realizadas por ejecutivos y personal contratado por AAFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de \$11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y \$26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 y 437,019,542, respectivamente. Se encuentran 50,000,000 CBFIs en tesorería los cuales fueron aprobados el 13 de junio de 2013, para aportantes de bienes inmuebles.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

- a. Con fecha del 26 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$74,615 con un factor de \$0.1707 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 6 de marzo de 2015, correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014.
- b. Con fecha del 21 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$78,535 con un factor de \$0.1797 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 29 de abril de 2015, correspondiente al período del 1 de enero al 31 de marzo de 2015.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

- c. Con fecha del 24 de abril de 2015, la Asamblea Anual de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- d. Con fecha del 27 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$88,304 con un factor de \$0.2021 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 31 de julio de 2015, correspondiente al período del 1 de abril de 2015 al 30 de junio de 2015.
- e. Con fecha del 15 de octubre 2015, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$78,816 con un factor de \$0.1803 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 23 de octubre de 2015, correspondiente al período del 1 de julio de 2015 al 30 de septiembre de 2015.
- f. Con fecha del 24 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$92,442 con un factor de \$0.2115 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de marzo de 2016, correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015.
- g. Con fecha del 20 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$97,280 con un factor de \$0.2210 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de mayo de 2016, correspondiente al período del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016.
- h. Con fecha del 29 de abril de 2016, la Asamblea Anual de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

- i. Con fecha del 27 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$99,255 con un factor de \$0.2256 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 18 de agosto de 2016, correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016.
- j. Con fecha del 26 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,523 con un factor de \$0.2512 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de noviembre de 2016, correspondiente al período del 1 de julio de 2016 al 30 de septiembre de 2016.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2016, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio	<u>Pa</u>	<u>atrimonio</u>
<u>2013</u>			
Aportaciones iniciales:			
Aportación en efectivo:		_	
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	\$	3,005,363
Aportación en especie:	10.50		1 552 020
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50		1,773,820
			4,779,183
Gastos de emisión			(237,399)
Total emisión CBFIs o	en 2013	\$	4,541,784
2014			
2014 Aportación en efectivo:			
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85		2,832,162
, ,	13.03		, ,
Gastos de emisión			(81,352)
Total emisión CBFIs	en 2014	\$	2,750,810

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

2016

Aportación en especie: 3,000,000 CBFIs emitidos

18.50 55,500

Total emisión CBFIs en 2016

\$ 55,500

Reservas -

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio-

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones", se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 12 d. El 13 de marzo de 2016, la compensación fue liquidada y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

(14) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR legal	\$ 1,834	-
ISR diferido	(70)	458
ISR	\$ 1,764	458

(15) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	<u>Beneficios por retiro</u>		
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) Costo laboral del servicio actual Beneficios pagados	\$	252 62 (36)	231 53 (54)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados		17	22
Pasivo neto proyectado	\$	295	252

b. Costo reconocido en resultados

Costo del periodo:	Beneficios por retiro 2016 2015				
Costo laboral del servicio actual Intereses sobre la obligación	\$	45 17	39 14		
Costo del periodo	\$	62	53		

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(16) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Categorías de instrumentos financieros-

		Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
Activos financieros:		<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>
Medidos a costo amortizado:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	849,077	849,077	796,751	796,751
Clientes y otras cuentas por cobrar	Ψ	147,133	147,133	164,043	164,043
Cuentas por cobrar a partes		147,133	147,133	104,043	104,043
relacionadas	=	49,544	49,544	122,221	122,221
Activos financieros:					
Medidos a valor razonable:					
Instrumentos financieros derivados	\$	29,145	29,145	-	-
	-				
		Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
		2016	2016	2015	2015
Pasivos financieros:					
Medidos a costo amortizado:					
Proveedores	\$	90,083	90,083	131,707	131,707
Acreedores diversos		1,061	1,061	10,190	10,190
Pasivo por adquisición de inmuebles		7,296	7,296	10,000	10,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas		29,586	29,586	45,209	45,209
Pasivo por comisión de obligaciones		4,999	4,999	8,662	8,662
bancarias					
Anticipos de clientes		7,394	7,394	1,132	1,132
Obligaciones bancarias		-	-	69,397	69,397
Deuda financiera de certificados		2025574	• • • • • • • •	4 0 4 7 0 7 0	4 0 4 5 0 5 6
bursátiles fiduciarios	-	2,836,654	2,820,968	1,847,852	1,847,852
Pasivos financieros:					
Medidos a valor razonable:					
Instrumentos financieros derivados		-	_	5,257	5,257
	-			<u> </u>	

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios se estima al valor de cotización de su reciente emisión realizada el 19 de octubre de 2016 debido al corto plazo transcurrido entre dicha fecha y el cierre del ejercicio y a que en fechas recientes no existen emisiones públicas con similares características que Fibra Inn.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- <u>Nivel 1</u>: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- <u>Nivel 2</u>: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2016				
Activos financieros derivados	\$ -	29,145	-	29,145
Deuda financiera de certificados				
bursátiles fiduciarios	(2,820,968)			(2,820,968)
31 de diciembre de 2015				
Pasivos financieros derivados	\$	(5,257)		(5,257)
Deuda financiera de certificados				
bursátiles fiduciarios	(1,847,852)	-		(1,847,852)

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de \$2,836,654 neta de gastos por \$38,696, la cual representó 29% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 22% y 28% del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

		Efecto en patrimonio
TIIE	Saldo	y resultados
+ 100 puntos base		22,504
Sin cambio	2,250,350 *	-
- 100 puntos base		(22,504)

^{*} El saldo total de deuda es por 2,875,350 y se tiene una cobertura contratada por \$625,000.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir \$625,000 (22%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,875,350 por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En octubre de 2016, fecha de pago de la deuda bancaria, el swap que cubría \$100,000 de nocional, fue reexpresado para cubrir la deuda pública con las mismas condiciones y vigencia.

Durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir \$525,000 (28%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

y \$100,000 correspondientes a la deuda bancaria.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

				Valor razonable <u>Activo (Pasivo)</u>		
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales		<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Varios (1)	\$100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$	3,884	(1,484)	
Varios (1)	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE		3,232	(665)	
Varios (1)	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE		8,698	(2,367)	
Santander (2)	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	_	13,331	(741)	
<u>-</u>	\$625,000		\$	29,145	(5,257)	

⁽⁷⁾ Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 c. es:

	<u>2016</u>	<u> 2015</u>
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	834	318
Pasivos financieros	(872)	(138)
Posición financiera	(38)	180

⁽⁸⁾ El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

d. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dólar estadounidense	20.6640	17.3398

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (\$2 pesos por U.S. dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ 10%	865	78
Sin cambio	787	-
- 10%	707	(78)

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, por tipo de cliente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes empresariales	75,205	81,045
Tarjetas de crédito	32,900	14,574
Agencias de viajes	27,076	36,996
Líneas aéreas	12,267	7,015
	147,448	139,630

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

Bruto <u>2016</u>	Deterioro <u>2016</u>	Bruto <u>2015</u>	Deterioro <u>2015</u>
79,791	-	42,018	-
13,483	-	14,859	-
19,094	-	15,160	-
35,080	(2,013)	67,593	-
147,448	(2,013)	139,630	-
	2016 79,791 13,483 19,094 35,080	2016 2016 79,791 - 13,483 - 19,094 - 35,080 (2,013)	2016 2016 2015 79,791 - 42,018 13,483 - 14,859 19,094 - 15,160 35,080 (2,013) 67,593

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2016:

		<u>1 año</u>	Mayor a 1 año
Proveedores	\$	90,083	-
Acreedores diversos		1,061	-
Pasivo por adquisición de inmuebles		7,296	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		29,586	-
Deuda financiera de certificados bursátiles	_		2,836,654
	\$	128,026	2,836,654

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

		Menos de <u>1 año</u>	<u>1-3 años</u>	Más de 3 <u>años</u>
31 de diciembre de 2016 Deuda de certificados bursátiles fiduciarios Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo	\$	-	-	2,836,654
amortizado		179,000	358,000	313,250
31 de diciembre de 2015 Deuda de certificados bursátiles				
fiduciarios	\$			1,875,350
Instrumentos con tasa de interés	Ψ	_	_	1,075,550
variable		-	-	100,000
Intereses nominales de instrumentos				•
financieros medido a costo				
amortizado		96,735	193,470	248,819

(17) Deuda a largo plazo-

Obligaciones bancarias

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn realizó las siguientes disposiciones a la línea de crédito bancario contratada el 9 de septiembre de 2014 por \$2,300,000: \$150,000 el 25 de junio, \$300,000 el 12 de agosto y \$150,000 el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, \$600,000 fueron pagados anticipadamente.

Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de \$250,000 de dicha línea de crédito.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

El 25 de octubre de 2016, fue liquidada la línea de crédito por \$2,300,000 con los recursos obtenidos de la deuda pública contratada el 19 de octubre de 2016. Fibra Inn liquidó el pasivo contraído de \$350,000 y no fue sujeta a pago de penalización por pago anticipado de deuda. Las garantías de las propiedades fueron recuperadas a la firma del convenio de terminación, que incluyó la reversión del fideicomiso de garantía.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por \$22,307, una vez que se pagó la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo por la deuda bancaria a largo plazo se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Línea de crédito ejercido	\$ -	100,000
Menos gastos		(30,603)
	\$	69,397

Deuda financiera con certificados bursátiles

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,847,852 neto de gastos por \$27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar \$600,000 de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de \$1,000,000 al amparo de su programa de hasta \$5,000,000. Esta reapertura de la emisión de FINN15, que suma un importe total de \$2,875,350 en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento en 2021. Los gastos de emisión representan \$12,257. La emisión se colocó a descuento, con un valor por título de \$99.454467 respecto del valor nominal de \$100.00 que representa \$5,455, por lo cual los CBF's colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 mas 130 puntos base. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera fueron destinados al pago de \$350,000 de la deuda bancaria; además, se utilizarán tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos a través de la Fábrica de Hoteles.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Emisión de flujos Menos gastos	\$ 2,875,350	1,875,350 (27,498)
_	(38,696)	
	\$ 2,836,654	1,847,852

(18) Compromisos-

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

<u>Año</u>		
Menos de 1 año De 1 a 5 años	\$	44,331 221,659
Más de 5 años	\$	504,213 770,203

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., Best Western A.C y Operador de Hoteles City Express, S.A. de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$195,375 y \$132,915 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

c. Adquisiciones de propiedades

- i. Fibra Inn tiene celebrado un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de la huella del edificio en que será construido el hotel JW Marriott Monterrey por \$222,200 como se menciona en la nota 9.
- ii. Como parte del acuerdo de compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, Fibra Inn acordó celebrar un *earn out* (ganancia de salida) como pago adicional al vendedor. El *earn out* establece el pago de un monto excedente por la diferencia del margen operativo futuro comparado con un margen determinado para la transacción y sujeto a un periodo único de 12 meses. El vendedor podrá solicitar la compensación contingente en una ventana de tiempo de 36 meses a partir de la firma del contrato de compraventa.

d. Litigios

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

e. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(19) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones.

Fibra Inn tiene operaciones en cuatro segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

- i. Servicio Limitado
- ii. Servicio Selecto
- iii. Servicio Completo
- iv. Estancia Prolongada

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad btenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por segmentos, son los siguientes:

<u>2015</u>	Servicio <u>Limitado</u>	Servicio Selecto	Servicio Completo	Estancia <u>Prolongada</u>	Consolidado
Ingresos por hospedaje \$	174,173	572,997	466,753	14,477	1,228,400
Ingresos por arrendamiento	5,139	10,469	65,565	203	81,376
Utilidad bruta	72,566	205,141	212,015	6,316	496,038
Propiedades, mobiliario y equipo	1,155,349	3,614,222	2,720,884	132,909	7,623,364
Depreciación contable	30,693	67,671	57,087	1,599	157,050
<u>2016</u>	Servicio <u>Limitado</u>	Servicio <u>Selecto</u>	Servicio Completo	Estancia <u>Prolongada</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por hospedaje					Consolidado 1,707,452
<u> </u>	Limitado	Selecto	Completo	<u>Prolongada</u>	
Ingresos por hospedaje Ingresos por arrendamiento Utilidad bruta	<u>Limitado</u> 258,066	Selecto 823,525	Completo 577,906	Prolongada 47,955	1,707,452
Ingresos por hospedaje Ingresos por arrendamiento	Limitado 258,066 3,637	Selecto 823,525 15,737 345,574	Completo 577,906 70,222	Prolongada 47,955 505	1,707,452 90,101

A partir del 1 de enero de 2016, la administración de Fibra Inn modificó la política contable de información segmentada, debido a que la toma de decisiones de los hoteles a partir de esta fecha está enfocada en el análisis de operaciones de los hoteles por categoría.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(20) Hechos posteriores-

- i. Con fecha del 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$111,000 con un factor de \$0.2523 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2017, correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016.
- ii. El 23 de enero de 2017, derivado de las modificaciones a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y que entraron en vigor el 1 de enero de 2017, Fibra Inn estableció la creación de un fondo para la recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo cual le permitirá mantenerlos por hasta un año sin necesidad de cancelarlos, como anteriormente se establecía. El principal objetivo del fondo de recompra será el de beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. El 20 de enero de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la creación del fondo para recompra de CBFIs.
- iii. Como se menciona en la nota 1, al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación. Por lo tanto a partir del 1 de enero de 2017, los ingresos distintos a hospedaje serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.
- iv. Durante marzo de 2017, se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que sea ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de marzo de 2017 a septiembre 2017.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

(21) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2016.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general.

Esta versión remplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no remplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra Inn considera que la política actual de reconocimiento de ingresos no difiere de manera significativa de los requerimientos de IFRS 15. Sin embargo, el Fideicomiso continúa evaluando los impactos potenciales que podrían derivarse en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque no se visualizan efectos significativos debido a que el Fideicomiso mantiene primordialmente contratos de arrendamiento donde opera bajo la figura de arrendador. Los contratos de arrendamiento donde Fibra Inn opera bajo la figura de arrendatario están relacionados principalmente a la renta de equipos de transporte los cuales son utilizados como parte de la operación hotelera y pudieran representar el reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente, de acuerdo a los requerimientos de la IFRS 16.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Enmiendas a la IAS 7, Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

- (i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento
- (ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
- (iii) Fluctuaciones cambiarias
- (iv) Cambios en valores razonables
- (v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento. Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017, aunque permite su adopción anticipada, y las entidades no necesitan presentar información comparativa cuando se apliquen por primera vez.

Fibra Inn ha determinado que tendrá impactos por la adopción de estas enmiendas debido a que deberá incrementar la cantidad de revelaciones relacionadas a cambios en pasivos derivados de actividades de financiamiento. Las enmiendas fueron adoptadas de manera prospectiva en sus estados financieros consolidados y los efectos de la adopción se verán reflejados en los estados financieros consolidados del período anual que termine al 31 de diciembre de 2017.

Notas a los estados financieros consolidados Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Miles de pesos)

Enmiendas a la IAS 12, Impuestos a la utilidad

Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además, especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

Fibra Inn no tuvo impactos en la adopción de estas enmiendas debido a que no mantiene instrumentos de deuda que hayan sido designados para ser medidos a valor razonable

IFRIC 22, Interpretación sobre Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La IFRIC 22 busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en una moneda extranjera, de acuerdo con la IAS 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozca. Esta interpretación es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque permite su adopción anticipada.

Fibra Inn convierte las contraprestaciones al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo que no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

7.6 Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años terminados en esas fechas del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

El presente reporte anual hace alución a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014