



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

FIDEICOMITENTE

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616.

Clave de Cotización "FINN13"

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

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 2013.

Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados bursátiles Fiduciarios ("CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/1616 ("el Fideicomiso") no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Emisión y Serie: Emisión Única y serie única.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable 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 Licenciado Lic. Miguel Angel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 del Distrito Federal.

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

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

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 adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer 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.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos: La cartera de inmuebles está compuesta por 18 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (11 de servicios selectos, 6 de servicios completos y uno de servicios limitados), ubicación geográfica (11 estados) y que representan 3,340 cuartos de los cuales 304 están en construcción y al 31 de diciembre de 2013 tuvieron una tasa de ocupación del 62%.

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 no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

Rendimiento y procedimiento de cálculo: 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.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Los CBFIs no son amortizables.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos: 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.

Subordinación de títulos: no aplica

Especificación de las características de los títulos en circulación: Los CBFIs de Fibra Inn son Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs son de una clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009 en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y su oferta pública fue autorizada mediante oficio número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013 por la CNBV.

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 EL REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

El Fideicomiso solamente tiene celebrado un contrato con un proveedor de servicio de empleados, el cual está conformado por las empresas Servicios Integrales Fibra Inn S.A.P.I de C.V., Impulsora Fibra Inn S.A.P.I. de C.V. y su subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL

- a. Glosario de Términos y Definiciones
- b. Resumen Ejecutivo
 - i. Fibra Inn
 - 1) Actividad Principal
 - 2) Historia
 - 3) Estructura
 - 4) Cartera de Propiedades
 - Cartera inicial
 - Adquisiciones Adicionales durante el 2013
 - 5) Primera Emisión de CBFIs
 - 6) Transacciones de Formación de Fibra Inn
 - 7) Política de Distribución
 - 8) Canales de Distribución
 - 9) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos
 - 10) Principales Clientes
 - 11) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal
 - 12) Recursos Humanos
 - ii. Resumen de Información Financiera
 - iii. Principales Eventos Relevantes
 - iv. Resumen de Factores de Riesgo
 - v. Cumplimiento con Contratos Aplicables
 - 1) Resumen del Fideicomiso y Descripción
 - 2) Cláusulas Relevantes del Fideicomiso
 - 3) Contrato de Asesoría
 - 4) Contrato de Administración
 - 5) Contrato de Arrendamiento
 - 6) Contrato de Gestión Hotelera
 - Contrato de Prestación de Servicios entre el Arrendatario y el Administrador
 - 8) Contratos de Franquicia
 - 9) Derechos de Preferencia con respecto a las Propiedades de los Tenedores Relevantes y Derechos de Reversión con respecto a la Cartera de Aportación
 - 10) Asuntos Ambientales
 - 11) Seguros
 - vi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales
 - vii. Estimaciones Futuras
 - viii. Participantes Relevantes en la Operación:
 - 1) El Fideicomitente u Originador
 - 2) El Administrador
 - 3) El Asesor
 - 4) El Operador
 - 5) Deudores Relevantes o otros Terceros Obligados con el Fideicomiso
 - 6) Los Tenedores de los Valores.
 - ix. Oportunidades de Mercado
 - x. Ventajas Competitivas
- c. Documentos de Carácter Público

d. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

2. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

- a. Patrimonio del Fideicomiso
 - i. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos
 - ii. Desempeño de los valores emitidos
- b. Información relevante del periodo
- c. Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

- a. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso
- b. Discusión y análisis de la Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de la Operación

4. ADMINISTRACIÓN

- a. Gobierno Corporativo
- b. Auditores externos
- c. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés
- d. Asamblea de Tenedores
- e. Principales Tenedores
- f. Otros Convenios

5. PERSONAS RESPONSABLES

6. ANEXOS

- a. Estados Financieros Consolidados Dictaminados
- b. Información adicional

Los anexos anteriormente señalados forman parte integrante de este documento.

1. Información General.

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 tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones

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 detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve

punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de

designar a su órgano de administración.

Anexos Significa el conjunto de anexos del Fideicomiso.

Arrendatario Significa cualquier Persona que suscriba conjuntamente con

el Fiduciario un Contrato de Arrendamiento.

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 y Fiscal Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del

Fideicomiso, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. quien lleva a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y

contables derivadas del Fideicomiso.

Auditor Externo Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en el entendido que

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

Relevantes y del Fiduciario.

Bienes Inmuebles Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los

Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del

Fideicomiso.

Bienes Inmuebles Significa los Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su

Adquiridos

caso, adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, correspondientes a la primera Colocación (6 propiedades).

Bienes Inmuebles Aportados

Significa los Inmuebles recibidos en aportación con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

BMV

Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Cap Rate

Se refiere al término en inglés "capitalization rate", la cual se refiere a la tasa de capitalización definida en porcentaje utilizada para determinar el valor actual de las propiedades basados en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.

Cartera de Adquisición

Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación.

Cartera de Aportación

Significa los bienes inmuebles aportados con motivo de la primera Emisión por los propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

Cartera Inicial

Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs

Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

CBFIs Adicionales

Significa los CBFIs a que se refiere la sección "Plan de Distribución" del Prospecto de Colocación.

Circular Única de 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.

Circular 1/2005

Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, según la misma haya sido reformada de tiempo

en tiempo.

CNBV Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Colocación Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs

emitidos conforme a la Emisión.

Comisión por Administración 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 9.2.1 del Fideicomiso.

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

Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.

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

Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.

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

Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.

Conducta de Destitución Significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o

resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia que declare a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra.

Contrato de Administración Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador, y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones

anuales automáticas.

Contrato de Arrendamiento Significa cada contrato de arrendamiento celebrado por el Fiduciario y los Arrendatarios, en su caso, conforme al documento que sea autorizado en su momento por el Comité

Técnico.

Contrato de Asesoría Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, y

en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el

Comité Técnico y acordadas con el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría. Lo anterior en el entendido que dicho contrato estipula un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones anuales automáticas.

Contrato de Gestión Hotelera

Significa el contrato celebrado por:i) Fibra Inn con el Gestor Hotelero para que este último proporcione los servicios gerenciales para que el Arrendatario lleve a cabo 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 por el Operadora México con el Gestor Hotelero para que este último proporcione los servicios gerenciales para que el Arrendatario lleve a cabo la operación de los espacios dentro de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios que no sean de hospedaje y alojamiento temporal de personas.

Convenio de Adhesión

Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Adherentes aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y se adherieron al Fideicomiso.

Convenio Modificatorio

Convenio Modificatorio de fecha 4 de Marzo de 2013, al Fideicomiso F/1616 irrevocable constituído en fecha 23 de Octubre de 2012.

Criterios de Elegibilidad

Significa aquellos criterios que deben cumplirse a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en los Bienes Inmuebles de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad pueden ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, conforme lo previsto en el Fideicomiso.

Cuartos

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

CVCI

Significa Citigroup Venture Capital International.

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.

Derecho de Reversión

Significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.

Desarrollos del Valle o

DV

Significa Desarrollos del Valle, S.A. de C.V.

Desinversión Tiene el significado que se indica en el inciso (xv), sub inciso

A, de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del

Fideicomiso.

Día Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

Día Hábil Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el

cual las instituciones de crédito 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, el Título, el Prospecto, el Contrato

de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión 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 223 (doscientos veintitrés) y 224

(doscientos veinticuatro) 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 Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las

Efectivo Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el

Fideicomiso.

Fecha de Emisión Significa cada fecha en la que se lleve a cabo la Emisión de

CBFIs por el Fideicomiso.

FIBRAs Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de

conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 y 224 de la

LISR.

Fibra Inn Fideicomiso F/1616 irrevocable constituído en fecha 23 de

Octubre de 2012 y modificado en el primer convenio

modificatorio en fecha 4 de Marzo de 2013.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Adherente

Significa los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomiso o la Fibra 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/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos,

antecedentes y declaraciones.

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.

Fideicomiso de Control Significa el contrato de fideicomiso celebrado por los

Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales a cuyo patrimonio (i) los Fideicomitentes Adherentes Originales aportan la titularidad de algunos de los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) los Inversionistas Patrimoniales aportan la titularidad de todos los CBFIs que adquieran en la

Oferta.

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

Fideicomitente Significa cualquier Persona que a

Significa cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión

respectivo.

Fideicomitentes Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron los **Adherentes Originales** Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de

conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda,

sección 2.4. del Fideicomiso.

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.

Gastos de Emisión Significa los gastos, impuestos, derechos, honorarios y

> cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión, mismos que serán pagados por Fiduciario previa instrucción por escrito

Administrador.

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 Significa el número de Cuartos con los que cuenta cada Bien Disponibles

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

subsidiarias.

IETU Significa el impuesto previsto por la LIETU.

Indeval Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores,

S.A. de C.V.

Indigo Capital Significa Indigo Capital Partners III, L.P.

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 se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y; (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que

resultan indispensables para su funcionamiento.

Intermediarios Significa los Intermediarios Colocadores en México y los

Colocadores Intermediarios Internacionales.

Intermediarios Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Colocadores en México Financiero Actinver, Casa de Bolsa Credit Suisse (México),

S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander, o quienes sean designados por instrucciones del

Comité Técnico.

Intermediarios Internacionales Significa Credit Suisse Securities (USA) Incy Santander Investment Securities Inc., o quien sea designados por

instrucciones del Comité Técnico.

Inversiones en Bienes Inmuebles Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las

Colocaciones o de cualquier otra forma.

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 Patrimoniales Significa aquellas personas que a través del Fideicomiso de Control, asuman el compromiso de invertir determinadas sumas de dinero para la adquisición de CBFIs en la Oferta Pública o en el mercado secundario y a aportar dichos CBFIs al patrimonio del Fideicomiso de Control.

ISR Significa el impuesto previsto por la LISR.

IVA Significa el impuesto previsto por la LIVA.

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.

LIETU Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

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

Cláusula Décima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del

Fideicomiso.

LIVA Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

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

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.

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.

Nuda Propiedad

Es aquel derecho sobre una persona o una cosa en la que su relación con ella es de ser sola y únicamente propietario. 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.

Oferta Primaria Global

Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto, sin considerar la Oferta Secundaria, incluyendo la oferta en el extranjero.

Oferta u Oferta Pública

Significa la oferta mixta de CBFIs, a que se refiere el Prospecto, incluyendo la oferta en el extranjero.

Oferta Secundaria

Significa la oferta a ser realizada por el Tenedor Vendedor a través del mercado de valores.

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 Servicio 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. Una copia de dicho Oficio SAT, se agregó al Prospecto como **Anexo "7.1"**.

Opción de Sobreasignación

Significa la opción que el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores para cubrir asignaciones en exceso, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global. Los Intermediarios Colocadores ejercieron la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

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 223 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.

Prospecto

Significa el prospecto de colocación.

Razón de Conversión de Ingreso

Significa para cierto período, la razón de (x) ingresos por arrendamiento reconocidos en un período respecto del hotel arrendado por un Arrendatario divido entre (y) el total de ingresos por Cuartos reconocidos por dicho hotel durante el período en cuestión. Cuando se utiliza en referencia a toda la Cartera, significa la razón de (x) ingresos por arredramiento reconocidos por la Fibra durante dicho período con respecto a todos los hoteles arrendados por el Arrendatario respectivo dividido entre (y) el total de ingresos por Cuarto reconocidos por dichos hoteles durante el mismo período.

Recursos Derivados de la Emisión

Significa los recursos que el Emisor obtuvo por la Colocación de los CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.

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.

Representante Común

Significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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.

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.

RNV

Significa el Registro Nacional de Valores.

Servicio 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, entre otros, 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 así como la relación con inversionistas.

Servicios Limitados

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

Sindicato

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección "2.3 Plan de Distribución – Sindicación" del Prospecto.

Tablas de Arrendamiento

Significa la tabla que se anexó al Prospecto por cada Contrato de Arrendamiento en la cual se establece el componente fijo, el factor por Cuarto utilizado para calcular el componente variable y, en su caso, el factor de alimentos y bebidas utilizado para calcular el componente variable, del monto mensual de Renta pagadero por el Arrendatario en el hotel que corresponda.

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.

Tenedores

Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.

Tenedores Clave

Significa todos y/o cualquiera de los señores Víctor 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 Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

Tenedor Vendedor

Significa Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles, quienes vendieron como parte de la porción secundaria de la Oferta, hasta 78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs de los que recibieron como pago por la aportación de Bienes Inmuebles que forman parte de la Cartera de Aportación.

Título

Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjuntó al Fideicomiso como Anexo.

TLC

Significa el Tratado de Libre Comercio con América del Norte firmado y ratificado por México, Estados Unidos y Canadá.

Transacciones de Formación

Significa las operaciones destinadas a consolidar la Cartera Inicial.

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 aparecen al final de este documento y la información que se incluye en la sección "Resumen de 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". Las referencias en el presente Reporte Anual al "Fiduciario" son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Las referencias al "Arrendatario" son a las sociedades que celebren los Contratos de Arrendamiento. Las referencias al "Gestor Hotelero" son a Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Las referencias al "Asesor" son a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

i. Descripción de una Fibra

Las FIBRAs son fideicomisos que se constituyen de conformidad con la Legislación Aplicable. Es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles en México para ser destinados al arrendamiento (y su posible venta futura) o a la adquisición del derecho a percibir el ingreso por concepto de renta derivado del arrendamiento de tales bienes inmuebles, así como el otorgamiento de financiamiento para dicho propósito utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de los CBFIs.

La introducción en la LISR en 2004 de las FIBRAs como un vehículo para la inversión (a través de los valores que emita) representa un nuevo tipo de valor en el mercado de valores disponible para el posible inversionista (tanto personas físicas como morales). La estructura jurídica de una FIBRA se debe a ciertas reformas durante los últimos años a: (i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas; (ii) reglamentos operativos, comerciales y de otro tipo; (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), permitiendo la inversión de las mismas en FIBRAs; y (iv) las reglas misceláneas fiscales.

Las normas aplicables al régimen de inversión para las Administradoras de Fondos para el Retiro han clasificado a las FIBRAs como "instrumentos estructurados". Como resultado, las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro (SIEFORES) pueden invertir en los CBFIs. De conformidad con sus regímenes de inversión (para SIEFORE 2, un máximo del 10% de sus activos netos, para SIEFORES 3, 4 y 5, un máximo del 15% de sus activos netos, observando sus criterios de diversificación previstos en la Orden 15-19 de la CONSAR (Comisión Nacional de Sistema de Ahorro para el Retiro)). Asimismo, ciertos fondos mexicanos privados para el retiro, sujetos al cumplimiento de las disposiciones aplicables (artículo 224 de la LISR), podrán invertir hasta en un 10% de sus reservas en CBFIs.

Adicionalmente, la estabilidad macroeconómica de la economía mexicana en los últimos 15 años ha facilitado el desarrollo de propiedades generadoras de ingreso en México, principalmente en las grandes y medianas ciudades.

Comparación de determinados aspectos de las FIBRAs y los REITs

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAs conforme a la Legislación Aplicable, tienen características similares a las normas que rigen a los REITs (Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria, por sus siglas en inglés) conforme a la legislación de los EUA. A continuación se presenta una tabla que destaca algunas de estas similitudes:

FIBRAs Mexicanas

REITs de EUA

Distribuciones

- Se debe distribuir al menos un 95% del Resultado Fiscal a los inversionistas anualmente.
- Se debe distribuir al menos 90% del ingreso gravable, con ciertos ajustes, los inversionistas anualmente.

Enfoque de la Inversión

- Se debe invertir al menos un 70% de los activos totales en inmuebles o en derechos derivados de los mismos.
- Los inmuebles que construyen o adquieren deben • arrendarse o ser destinados para arrendamiento, a menos que se encuentren en proceso de construcción.
- Se debe invertir al menos un 75% de los activos totales en inmuebles (capital y deuda) gubernamentalesy valores efectivo.
 - Se debe derivar por lo menos el 75% del ingreso bruto derivado de ciertas fuentes inmobiliarias, y se debe derivar por lo menos el 95% del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias v otras fuentes.
 - Está sujeto al pago del 100% impuesto bajo término, en la ley aplicable correspondiente Estados Unidos "primarily held for sale to customers in the ordinary course of Business."

Otras consideraciones

- Las Propiedades deben ser propiedad de la FIBRA y no podrán ser vendidas por al menos cuatro años con el fin de conservar los beneficios fiscales relacionados con adquisición de inmuebles.
- Las personas físicas mexicanas residentes sin actividad empresarial están exentas del ISR en la venta de CBFIs en caso que dicha venta se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.
- Los tenedores extranjeros de **CBFIs** generalmente

- Un máximo del 25% de activos puede consistir de acciones en filiales REIT gravables o TRSs.
- Los inversionistas extranjeros de acciones sobre **REITs** están generalmente suietos impuestos de retención federales de los E.U.A. sobre los dividendos derivados de un REIT a una tasa del 30%, sujeto a ser reducido en caso de existir tratado un internacional.
- Los inversionistas extranjeros generalmente no

encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban a una tasa del 30%, sujeta a reducción o excepción a ciertas clases de inversionistas. están sujetos a impuestos de retención de los E.U.A. por la venta de dichas acciones, siempre y cuando dicha REIT sea pública y el inversionista no tenga más del 5% de sus valores o la REIT sea "controlada domésticamente".

 Los residentes extranjeros sin establecimiento permanente en México no están sujetos al pago del ISR en México, mientras que la transacción se lleve a cabo en el mercado de valores mexicano u otro reconocido, conforme se define en la LISR.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

- La posibilidad de alto rendimiento atractivo (en efectivo) en relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de los Bienes Inmuebles;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

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

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

Negociación de los CBFIs de Fibra Inn

Los CBFIs de Fibra Inn se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, los CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de los CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Los CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

ii. Fibra Inn

1) Actividad Principal

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. Se tiene una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento predominantemente, en el sector de servicios de hotelería para viajeros de negocios contando con marcas altamente reconocidas, las cuales gozan de una buena ubicación y que generan ingresos provenientes del arrendamiento. Los hoteles se ubican en los segmentos de servicios selectos, servicios completos y servicios limitados.

Fibra Inn busca ser un participante destacado en el negocio hotelero en México en el nicho de viajeros de negocio, mediante una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada; alcanzando el liderazgo del mercado a través del crecimiento orgánico y adquisiciones selectivas.

La misión es generar rendimientos atractivos a los Tenedores de los CBFIs a través de la inversión en hoteles de marcas *premium* de tipo Servicio Completo y/o hoteles compactos de Servicios Selectos o Servicios Limitados en condiciones en las cuales se generen rendimientos y apreciación a lo largo del tiempo mediante optimización de los ingresos provenientes del arrendamiento derivados de la operación hotelera y manejo adecuado de los activos. El rendimiento para los Tenedores se materializaría mediante la entrega de Distribuciones de Efectivo y la apreciación de los CBFIs.

2) Historia de Fibra Inn

El Fideicomitente de la FIBRA es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. es un grupo empresarial líder en México, dedicado principalmente al desarrollo y operación de hoteles orientados al viajero de negocios. Tiene en operación 1,765 (un mil setecientos sesenta y cinco) cuartos en 9 (nueve) hoteles, teniendo historia de alta ocupación y rentabilidad.

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México mediante la escritura pública número 23,201, de fecha 13 de septiembre de

2012, otorgada ante la fe del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público No. 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 134826-1, el 17 de septiembre de 2012. Losaccionistas fundadores son Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, en partes iguales.

Fibra Inn fue fundada por Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, quienes provienen de una familia dedicada al negocio hotelero con más de 50 años de experiencia, pionera en dicho negocio en México. En la década de los cincuentas su familia inauguró el Hotel Rio en el centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual fue desarrollado como un hotel de Servicios Completos con 394 (trescientos noventa y cuatro)cuartos. Este hotel llegó a tener más de 400 (cuatrocientos) empleados a principio de los años noventa.

Actualmente los señores Zorrilla Vargas, a título personal son también inversionistas minoritarios en la cadena de hoteles City Express®, y hasta el año 2011 lo fueron en el grupo de hoteles Quinta Real®, marcas líderes en México. En ambas cadenas fungieron como consejeros y en la primera tuvieron un rol importante en la definición del concepto y plan de negocios.

Los señores Zorrilla Vargas cuentan conjuntamente con más de 50 (cincuenta) años de experiencia en la industria hotelera, laborando inicialmente para el "Hotel Río", y posteriormente a partir de 1993 dedicados al desarrollo, operación y administración de hoteles de Servicios Selectos. Fueron quienes establecieron los primeros hoteles de las marcas Hampton Inn by Hilton® (en el año 1993) y Courtyard by Marriott® (en el año 2000) en Latinoamérica, así como en el año 2008 desarrollaron el primer hotel Holiday Inn Express® con su nueva imagen en México.

En el año de 1992, junto con otros inversionistas, constituyeron el grupo denominado "Óptima Hoteles", en el cual operaron y administraron 6 hoteles, de los cuales 4 fueron desarrollados por el grupo con el concepto de Servicios Selectos. En dicha organización permanecieron hasta que acordaron la separación en el año 2001.

A partir del 2001 crearon el nuevo concepto de hoteles al que denominaron "Hoteles Prisma México", el cual se caracteriza por el excelente servicio a huéspedes y la garantía de satisfacción en todos los hoteles. Iniciaron este grupo con los hoteles de su propiedad Río DoubleTree® Monterrey y Hampton Inn® Monterrey Galerías Obispado. En el 2002 inauguraron el hotel Hampton Inn® Saltillo Zona Aeropuerto también de su propiedad, y en el 2004 el hotel Hampton Inn® Torreón Aeropuerto Galerías, éste último como una propiedad de la cual se adquirió solo el uso mediante un arrendamiento de inmueble.

En el año 2005 llevaron a cabo la venta del Hotel Rio DoubleTree® ubicado en la Ciudad de Monterrey, ya que dicha propiedad no se adecuaba a los planes estratégicos de Hoteles Prisma por no formar parte de la categoría de hoteles de Servicios Selectos.

En el 2007 se abrió el campo de inversionistas en Hoteles Prisma y se integraron al grupo (i) el fondo de inversiones CVCI, mediante un aumento de capital de 25.5 millones de dólares; e (ii) Indigo Capital mediante un aumento de 1.2 millones de dólares. Con esta nueva inversión se desarrollaron, con los cuales se llevó a cabo la construcción de 6 nuevos hoteles en el siguiente orden:

- 1. Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial,
- 2. Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto,
- 3. Holiday Inn Express & Suites® Juárez Las Misiones,
- 4. Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto,
- 5. Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto,
- 6. Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico.

Todos estos hoteles son actualmente propiedad de Fibra Inn

Desde la constitución de Hoteles Prisma en el 2001, el Equipo Directivo está conformado por Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, de quienes se presenta sus currículum vitae con más detalle como sigue:

El grupo directivo de Hoteles Prisma está encabezado por:

Nombre	Edad*	Puesto	Experiencia en bienes raíces (años)
Víctor Zorrilla Vargas	60	Presidente y CEO	30
Joel Zorrilla Vargas	51	COO	25
Oscar Eduardo Calvillo Amaya *Al 31 de diciembre de 2013.	56	CFO	24

Hoteles Prisma, fundada en el año 2001, es una compañía desarrolladora y administradora de hoteles en el norte y centro de México. Actualmente ha desarrollado, opera y administra 1,765 cuartosen los 9 hoteles del Hoteles Prisma, como se mencionó ubicados en Monterrey, Nuevo León; Saltillo, Coahuila; Torreón, Coahuila; Reynosa, Tamaulipas; Ciudad Juárez, Chihuahua; Toluca, Estado de México y Querétaro, Querétaro, bajo las marcas Hampton Inn by Hilton® de Hilton® y Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® de Intercontinental Hotels Group® (IHG), en el concepto de Servicios Selectos.

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

- Asesoría Inmobiliaria y Financiera del Desarrollo de Hoteles: Hoteles Prisma cuenta con probada experiencia para desarrollar hoteles exitosos, identificando las mejores ubicaciones; negociando su compra bajo términos favorables; seleccionando la marca apropiada y determinando la estructura optima de capital y deuda.
- Construcción: Hoteles Prisma tiene probada experiencia en relación con el diseño y gestión de los permisos necesarios, construcción, instalación de mobiliario, equipo y accesorios, hasta la entrega al equipo de pre-apertura. Hoteles Prisma también cuenta con experiencia en el desarrollo de remodelaciones, conversiones y expansiones de las propiedades.

- Operación: Hoteles Prisma cuenta con probada experiencia en la operación de los hoteles, cumpliendo cabalmente con los estándares establecidos por las marcas a las que se ha afiliado.
- Administración: Hoteles Prisma ofrece servicios administrativos de las propiedades hoteleras cubriendo los aspectos legales, contables, financieros y de impuestos, a los que se sujeta toda propiedad hotelera.

En su trayectoria la administración de Hoteles Prisma se ha ganado el reconocimiento de la marca Hilton® por el desempeño de sus propiedades de la marca Hampton Inn by Hilton®, así como de IHG por el desarrollo de la primera propiedad Holiday Inn Express® con el relanzamiento de su nueva imagen en Latinoamérica.

En los últimos años, el equipo de Hoteles Prisma ha ganado los siguientes reconocimientos:

- 2012, "Hampton Spirit Award", Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto.
- 2011, "Estrella Award" como "Latino Management Company of the year" otorgado por "The Latino hotel Association " en donde se reconoce a Hoteles Prisma como compañía operadora de Latinoamérica.
- Diciembre 2011, "Hampton Spirit Award", Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico.
- Junio 2011, "Hampton Spirit Award", Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico.
- 2010, "IHG's Newcomer of the Year", Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez Las Misiones; "Holiday Inn Express & Suites" Toluca Zona Aeropuerto y "Holiday Inn Express & Suites" Monterrey Aeropuerto.
- 2009, "IHG's Newcomer of the Year" Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto.
- 2009, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías .
- 2008, "InterContinental Hotels Group Developer of the Year", Región México.
- 2007, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías.
- 2007, "Circle of Excellence" Award, Hampton Inn by Hilton® Torreon Aeropuerto Galerías.
- 2006, "Hampton Lighthouse Award for Best International property", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías.
- 2006, "Certificate of Excellence" para Hampton Inn by Hilton® de Monterrey Galerías Obispado.
- 2006, "Certificate of Excellence", Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto.
- 2006, "Distintivo M Award for quality and service", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 2005, "Hampton Lighthouse Award for Best International property", Hampton Inn by Hilton® Torreón Aeropuerto Galerías.
- 2005, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.

- 2004, "Hampton Lighthouse Award for Best International property", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 2004, "Certificate of Excellence" for most improved service scores in Latin America, Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 2004, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 2002, "Chairman Award", Courtyard by Marriott® Monterrey Aeropuerto bajo la administración de Hoteles Prisma.
- 2001, "Wall of Fame Award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 1999, "Circle of Excellence Award" Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 1998, "Circle of Excellence Award" Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 1998, "Circle of Excellence Award" Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 1998, "President's Award International", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías Obispado.
- 1997, "Promus International Hotel of the Year award", Hampton Inn by Hilton® Monterrey Norte.

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

El equipo de directivos ha llevado a cabo en varias ocasiones todo el ciclo de desarrollo que incluye la búsqueda de la franquicia de marca, evaluación del mercado, búsqueda y negociación del sitio, permisos, diseño, construcción, financiamiento, operación, y disposición de hoteles. Todo lo anterior a tiempo y dentro del presupuesto asignado.

Asimismo han llevado a cabo todas las actividades del ciclo de adquisición de hoteles, que incluyen la búsqueda de oportunidades, evaluación, renovación, afiliación a marca, reposicionamiento, operación y disposición o venta de los hoteles.

Lo anterior ha producido de manera sistemática resultados favorables. Estos procesos serán llevados a cabo por ejecutivos que han desarrollado el sentido de mercado y de oportunidad para optimizar los activos hoteleros en el contexto del crecimiento de la plataforma de hotelería.

Además del reconocimiento de las franquiciadoras al equipo de directivos, también se cuenta con una reputación de compañía seria, cumplida, y de trato honrado, tanto con las mismas compañías franquiciadoras de las marcas hoteleras, como otras compañías operadoras, proveedores, bancos, y potenciales vendedores de activos hoteleros.

El equipo de directivos ha tenido experiencia en varios segmentos hoteleros como son los de lujo, de serviciocompleto, de servicioeconómico, así como en operaciones de alimentos y bebidas, banquetes, y el mercado de convenciones y reuniones. Esto asegura

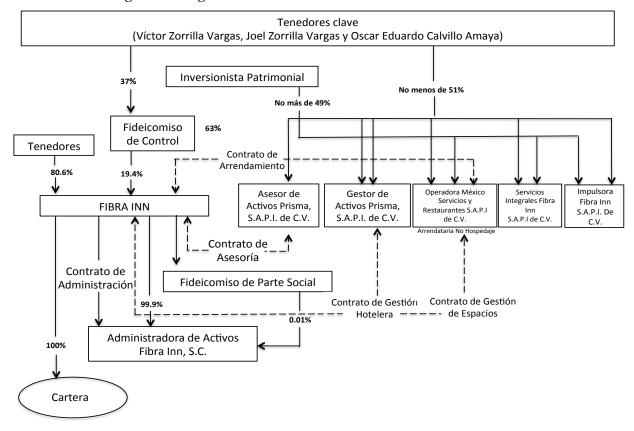
que el acceso a diversos tipos de hoteles por adquisición esté soportado por la experiencia de operación del tipo de servicio, obteniendo diversificación y al mismo tiempo una operación eficiente que rinda mejores resultados.

Por otro lado, el equipo de directivos tiene un conocimiento detallado de los estándares de operación de las marcas hoteleras internacionales, lo cual se traduce en una capacidad probada de aprovechamiento de las fuerzas de los sistemas de marcas, reservaciones, lealtad, ventas, mercadeo y publicidad de las marcas mundiales.

La asociación con fondos internacionales en el negocio ha permitido una operación de la compañía actual bajo normas de gobierno corporativo que asegura que todos los intereses de los diversos involucrados estén vigilados y en cumplimiento.

3) Estructura

El siguiente diagrama muestra la estructura:



4) Cartera de Propiedades

Cartera Inicial

Una vez que se llevó a cabo la Emisión, se realizaron también una serie de transacciones, ("Transacciones de Formación") en virtud de las cuales se consolidó la Cartera Inicial. Esta estuvo conformada por ocho propiedades, que conformaron la Cartera de Aportación y cinco propiedades adicionales, que conformaron la Cartera de

Adquisición (incluyendo una sexta propiedad por la que ya se había celebrado un contrato de compraventa). Como parte de las Transacciones de Formación, se realizaron operaciones en virtud de las cuales los propietarios de los ocho bienes inmuebles de la Cartera de Aportación, recibieron un total de 95'882,190 (noventa y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil ciento noventa) CBFIs como contraprestación por dicha aportación. Las propiedades de la Cartera de Aportaciónse encuentran ubicadas seis entidades federativas: Nuevo León, Estado de México, Querétaro, Coahuila, Chihuahua y Tamaulipas. Estas propiedades representan un total de aproximadamente 76,014 metros cuadrados de área construida y un total de 1,613 cuartos ó aproximadamente 66.6% de la Cartera Inicial.

Además, la Compañía tenía la opción de compra (no exigible) respecto a cinco propiedades de la Cartera de Adquisición y se celebró un contrato de compraventa respecto a una sexta propiedad. Los hoteles de esta cartera de Adquisición se encuentran ubicados en cinco Entidades Federativas: Jalisco, Estado de México, Nuevo León, Puebla y Quintana Roo. Estas propiedades cuentan en conjunto con 810 cuartos o aproximadamente 33.4% del total de cuartos en la Cartera Inicial.

En virtud de lo anterior, que se llevó a cabo la Emisión y las Transacciones de Formación, la Cartera Inicial estuvo integrada por 14 propiedades que representaron aproximadamente 2,423 cuartos al momento de la Emisión.

Asimismo, en cuanto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, la Cartera Inicial está afiliada con diversas marcas y franquicias internacionales hoteleras. Estas propiedades cuentan con una ubicación accesible, sobre o cerca de autopistas, aeropuertos, zonas industriales, centros comerciales y avenidas importantes, zonas industriales, cercanía de oficinas y comercios, en ciudades que históricamente han mostrado una tendencia demográfica y económica favorable y densamente pobladas.

Las futuras propiedades tienen y/o se buscará que estén sujetas a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, afiliados con Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express & Suites®, Hampton Inn by Hilton® y otras franquicias internacionales tales como Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn® by Marriott®, Wyndham®, Wyndham Garden®, Microtel®, NH Hoteles®, Hilton Garden Inn®, Four Points by Sheraton®, entre otros. Fibra Inn operará hoteles bajo un modelo probado que incluye una plataforma de ventas global asociado a los sistemas de reservaciones y programas de lealtad de estos franquiciantes así como a las plataformas globales de reservaciones de servicios de viaje, plataforma nacional de reservaciones y ventas, contratos de servicios de hospedaje que se celebren con empresas clientes para sus viajes de negocios, juntas y eventos.

Por tanto, la Cartera Inicial estuvo conformada de la siguiente manera:

Cartera de Aportación

• Cuatro hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Juárez y Toluca con un total de 840 cuartos cuya ocupación promedio fue de 59.9% al 31 de diciembre de 2012 y de 63.7% al 31 de diciembre de 2013.

• Cuatro hoteles operados bajo la marca Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro con un total de 773 cuartos cuya ocupación promedio fue de 57.0% al 31 de diciembre de 2012 y de 62.7% al 31 de diciembre de 2013.

Cartera de Adquisición

- Cinco hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn & Suites® en las ciudades de Puebla, Guadalajara, Playa del Carmen y Toluca con un total de 762 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 57.5% al 31 de diciembre de 2012 y de 56.6% al 31 de diciembre de 2013. Durante el 2014, se adicionarán 99 cuartos en el Holiday Inn Express® Guadalajara y 51 cuartos en el Holiday Inn Express® Playa del Carmen.
- Un hotel que operaba bajo la marca Wyndham Casa Grande® en la ciudad de Monterrey con un total de 198 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 67.0% al 31 de diciembre de 2012 y de 57.8% al 31 de diciembre de 2013. Una vez que terminó el contrato de franquicia con Wyndham en este hotel, se celebró un nuevo contrato de franquicia con InterContinental Hotels Group® y este hotel fue convertido a Holiday Inn tomando el nombre de Holiday Inn Monterrey Valle.

Adquisiciones Adicionales durante 2013

Adicionalmente se adquirieron cuatro hoteles con el remanente de los recursos derivados de la Primera Emisión, estos fueron:

- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real en la ciudad de Guanajuato con un total de 105 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 60% al 31 de diciembre de 2012 y de 56.3% al 31 de diciembre de 2013. Durante el 2014, se adicionarán 50 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Wyndham Garden en la ciudad de Irapuato con un total de 102 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 54% al 31 de diciembre de 2012 y de 78.9% al 31 de diciembre de 2013. Durante el 2013, se hizo la conversión de este hotel para que opere bajo la marca Wyndham Garden; ya que al momento de su adquisición operaba bajo la marca México Plaza.
- Un hotel que opera bajo la marca Marriott en la ciudad de Puebla con un total de 192 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 72% al 31 de diciembre de 2012 y de 73.7% al 31 de diciembre de 2013. Durante el 2014, se adicionarán 104 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Holiday Inn en Coyoacán, Distrito Federal con un total de 214 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 65% al 31 de diciembre de 2012 y de 54.9% al 31 de diciembre de 2013.

A continuación se incluye un resumen de los hoteles que forman parte de la Cartera al 31 de diciembre de 2013.

				Total	Allo terminado el 31 de diciembre de 2013		
					<u>Tarifa</u>		
Marca	Ubicación	Tipo	Operador	Cuartos(1)	Revpar	<u>Promedio</u> Diaria (Ps.)	<u>Tasa de</u> Ocupación
Cartera de Aportación							
Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías- Obispado	Servicios Selectos	Fibra Inn	223	575	917	63%
Hampton Inn by Hilton®	Saltillo Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	Fibra Inn	227	697	1085	64%
Hampton Inn by Hilton®	Reynosa Zona Industrial	Servicios Selectos	Fibra Inn	145	442	814	54%
Hampton Inn by Hilton®	Querétaro Tecnológico	Servicios Selectos	Fibra Inn	178	739	1095	67%
Holiday Inn Express®	Saltillo Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	Fibra Inn	180	746	1103	68%
Holiday Inn Express & Suites®	Ciudad Juárez-Las Misiones	Servicios Selectos	Fibra Inn	182	562	894	63%
Holiday Inn Express & Suites®	Toluca Zona Aeropuerto	Servicios Selectos	Fibra Inn	280	518	921	56%
Holiday Inn Express & Suites®	Monterrey Aeropuerto	Servicios Selectos	Fibra Inn	198	648	905	72%
Total Cartera de Aportac	ión/Promedio			1,613	615	973	63%
Cartera de Adquisición							
Holiday Inn & Suites®	Guadalajara-Centro Histórico	Servicio Completo	Tercero(5)	90	741	1,111	67%
Holiday Inn Express®	Guadalajara UAG	Servicios Selectos	Tercero(5)	100(2)	723	1,135	64%
Holiday Inn Express®	Toluca	Servicios Selectos	Fibra Inn	127	240	791	30%
Holiday Inn Express®	Playa del Carmen	Servicios Selectos	Fibra Inn	145(4)	465	965	48%
Holiday Inn®	Puebla-La Noria	Servicio Completo	Tercero ⁽⁶⁾	150	764	1,001	76%
Holiday Inn®	Monterrey Valle	Servicio Completo	Fibra Inn	198	491	850	58%
Total Cartera de Adquis	ición / Promedio			810	554	973	57%
Adquisiciones Adicionales a	lurante 2013						
Camino Real	Guanajuato	Servicio Completo	Tercero ⁽⁵⁾	105	691	1227	56%
Wyndham Garden	Irapuato	Servicio Limitado	Tercero(5)	102	512	649	79%
Marriott	Puebla	Servicio Completo	Fibra Inn	192	853	1158	74%
Holiday Inn®	Coyoacán	Servicio Completo	Tercero ⁽⁵⁾	214	549	1001	55%
Total Cartera de Adquis	iciones durante 2013			613	662	1019	65%
Total				3,036	608	983	62%
			=	0,000	300	,,,,	02/0

Total

Año terminado el 31 de diciembre de 2013

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2013, incluyendo ampliaciones

⁽²⁾ Se planea la adición de 99 cuartos para 2014.

⁽³⁾Se realizó la conversión de este hotel a la marca Holiday Inn, que anteriormente era Wyndham Casa Grande.

⁽⁴⁾ La adición de 51 cuartos se terminó durante el primer trimeste 2014 y empezaron a operar el 1 de abril de 2014

⁽⁵⁾ Se tienen celebrados contratos de Gestión Hotelera para la operación de los hoteles entre el Arrendatario y el Gestor Hotelero. El Gestor Hotelero ha sub-contratado la operación de estos hoteles a un tercero.

⁽⁶⁾ A la compra de este hotel, el Arrendatario celebraró un Contrato de Gestión Hotelera directamente con la entidad vendedora a quien se le compró este hotel.

5) Primera Emisión de CBFIs

El 13 de marzo de 2013 Fibra Inn realizó la primera colocación de Certificados Bursátiles Financieros Inmobiliarios (CBFIs) por un valor de aproximadamente Ps. \$4,460,457,244.50 (cuatro mil cuatrocientos sesenta millones cuatrocientos cincuenta y siete mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 50/100 M.N.), incluyendo \$495,596,360.50 pesos mexicanos correspondientes a la opción de sobreasignación y \$660,808,475 pesos mexicanos correspondientes a los CBFIs adicionales. El precio de oferta de CBFI fue de \$18.50 pesos mexicanos y se emitieron en total 261,334,218 incluyendo 26,789,533 CBFIs de la sobreasignación y 38,719,377 CBFIs adicionales. Los intermediarios colocadores líderes fueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El Agente Estructurador fue Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. Con la emisión de estos certificados, el número de CBFIs en circulación es de 258,334,218.

Los recursos netos de la primera emisión, se destinaron a pagar el precio de la compra de la Cartera de Adquisición y pagar el IVA relativo a la Cartera de Aportación. Los recursos remanentes se destinaron a satisfacer requerimientos de capital de trabajo y realizar adquisiciones de inmuebles adicionales.

Con relación a la Primera Emisión, se realizaron una serie de transacciones a las que Fibra Inn se refiere como las transacciones de formación, que se consolidaron como la Cartera Inicial conformada por 14 propiedades. Además Fibra Inn tiene identificadas oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento y se espera encontrar propiedades que mejor cumplan con sus criterios de adquisición y que mejoren su cartera de inmuebles.

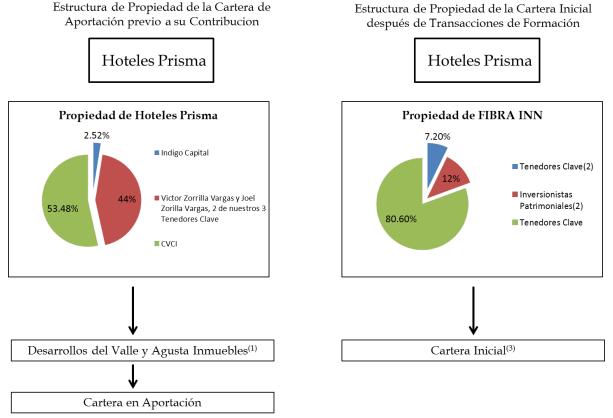
Al 31 de diciembre de 2013, la cartera de Fibra Inn se encontraba integrada por 18 propiedades, que representan 3,340 habitaciones, de las cuales 304 están en construcción. Estas propiedades operan en 11 estados de la República Mexicana enfocándose al viajero de negocios y están distribuidas en los siguientes segmentos:

- a) 11 hoteles de servicio selecto con 1,985 habitaciones con una ocupación de 60%.
- b) 6 hoteles de servicio completo con 735 cuartos con una ocupación de 64%; y
- c) 1 hotel de servicio limitado con 102 habitaciones con una ocupación de 79%.

El portafolio de propiedades está en crecimiento en cuanto al número de los activos, a la ubicación geográfica y a la tasa de ocupación. Los hoteles dan servicio a diferentes industrias y están distribuidas en las entidades federativas de mayor crecimiento en la República Mexicana. Las propiedades actuales y las que se buscan adquirir o desarrollar se caracterizarán 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.

6) Transacciones de Formación de Fibra Inn

El siguiente diagrama detalla la estructura de propiedad de (i) la Cartera de Aportación antes de las Transacciones de Formación y (ii) la Cartera Inicial inmediatamente después de las Transacciones de Formación:



(1) DV es propietaria del 100% de seis de los ocho hoteles que conforman la Cartera de Aportación. AI tiene la nuda propiedad de los otros dos hoteles que conforman la Cartera de Aportación y DV tiene el usufructo en dichos hoteles.
 (2) Conjuntamente estos grupos son fideicomisarios en primer lugar bajo el Fideicomiso de Control por lo que son beneficiarios de los CBFIs aportados al mismo.

(3) Asume que se adquirieron las propiedades en la Cartera de Adquisición.

Como parte de las Transacciones de Formación, se llevaron a cabo operaciones para adquirir inmuebles a través de las cuales Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles, ambas subsidiarias de Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V., quienes a su vez eran los propietarios de las ocho propiedades que conformabanla Cartera de Aportación y recibieron como contraprestación por la aportación de dichas propiedades al Patrimonio del Fideicomiso 95'882,190 (noventa y cinco millones ochocientos ochenta y dos mil ciento noventa) CBFIs.

Hasta antes que se concretaranlas Transacciones de Formación, dos de los directivos, Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas, tuvieron el 44% de participación accionaria en Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. Los Tenedores Clave acordaron que (i) durante un período de dos años a partir de la Oferta no venderán, ofrecerán o de cualquier forma enajenarán parte o la totalidad de los CBFIs de que sean titulares a través del Fideicomiso de Control; (ii) a partir del día siguiente a que se cumplan los dos años desde la fecha de la Oferta y hasta el quinto año a partir de la Oferta, los Tenedores Claves no podrán enajenar más del 20% de los CBFIs de que sean titulares a través del Fideicomiso de Control.Se considera que la inversión a largo plazo del equipo directivo y del Asesor, alinea fuertemente sus intereses con aquellos de los Tenedores.

De manera simultánea a la Oferta, el Tenedor Vendedor, vendió78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve) CBFIs en la Oferta Secundaria que recibió como contraprestación por la aportación de la Cartera de Aportación y recibió\$1,455'094,726.00 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional). No se recibió ningún recurso derivado de la venta que se llevó a cabo con el Tenedor Vendedor. El Tenedor Vendedor dispuso de los recursos que recibió de la venta de CBFIs de la siguiente manera:

- (i) Hoteles Prisma de México, S.A.P.I. de C.V. amortizó el 53.48% de la tenencia accionaria en Hoteles Prisma de México, S.A.P.I. de C.V. de la que CVCI era titular, pagó otros montos debidos a CVCI y adquirió el 50.0% del 2.52% de la tenencia accionaria en Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. de la que era titular Indigo Capitalpor un monto total de \$511'319,725.00 (quinientos once millones trescientos diecinueve mil setecientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.);
- (ii) Pagó impuestos derivados de la aportación de la Cartera de Aportación por un monto de \$255'468,627.00 (doscientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y ocho mil seiscientos veintisiete Pesos 00/100 M.N.); y
- (iii) Pagó la deuda que existía sobre las propiedades que integraronla Cartera de Aportación por un monto de \$584'263,973.00 (quinientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta y tres mil novecientos setenta y tres Pesos 00/100 M.N.).

Finalmente, los CBFIs que recibieron DV y AI por la aportación de la Cartera de Aportación y que no fueron enajenados en la Oferta Secundaria, setransfirieron al Fideicomiso de Control a efecto de que Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas fueran los beneficiarios de la mayor parte de dichos CBFIs. De manera simultánea a la transacción descrita anteriormente, los CBFIs que recibieron DV y AI por la aportación de la Cartera de Aportación antes mencionada fueron transferidos al Fideicomiso de Control a efectos de que Indigo Capital materializara la transferencia del 50.0% del 2.52% de su tenencia accionaria sobre Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. al Fideicomiso de Control y que a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, también a través del Fideicomiso del Control, le fueran asignados 706,977 CBFIs derivados de la contraprestación a Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles por la contribución de la Cartera de Aportación. De conformidad con el Fideicomiso de Control, miembros de la administración o terceros podrían adquirir y ser titulares de los beneficios derivados de CBFIs que se encuentren depositados en el Fideicomiso de Control.

En relación con la Cartera de Adquisición, DV celebró opciones de compra para adquirir cinco propiedades adicionales, las cuales fueron obligatorias para los vendedores pero no para DV y celebró un contrato definitivo de compraventa para adquirir una sexta propiedad de dicha Cartera de Adquisición. Estas fueron cedidas como parte de las Transacciones de Formación simultáneamente a la Oferta. Una vez cedidos los contratos mencionados, se ejercieron las opciones de compra de las cinco propiedades en cuestión y se concluyó la formalización de la sexta propiedad que conformóla Cartera de Adquisición. Se pagó por la Cartera de Adquisición y por los gastos de adquisición e

impuestos sobre adquisición de inmuebles aproximadamente \$984'100,000.00 (novecientos ochenta y cuatro millones cien mil Pesos 00/100 M.N.).

7) Política de Distribución

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2012. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se lleva a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en los cuales dichas Distribuciones están basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requiere la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico determina la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pagan a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

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

8) Canales de Distribución

Cada una de las marcas Holiday Inn Express® y Hampton Inn®, cuenta con canales de distribución similares, sin embargo las plataformas son diferentes, a continuación se detalla cada una:

Hampton Inn by Hilton®:

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartosutilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Hilton®, incluida la marca de las propiedades Hampton Inn by Hilton®.
- b) <u>Hampton.com</u>: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) <u>Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System")</u>:Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites® (IHG):

a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: "Central Reservation Offices"): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias en los Estados Unidos de América en el Mundo. Establecido en el país hace ya varias décadas; es uno de los que más estaciones de agentes hoteleros poseen. IHG se ha esmerado en entrenar a sus agentes en las técnicas modernas de venta sugestiva y en la resolución profesional de objeciones. Presenta la opción para los hoteles de convertirse en una oficina de reservaciones telefónicas al 100%; mediante su servicio de "VCRO" (VCRO: Oficina de Reservaciones Virtual). Mediante su plataforma tecnológica, puede detectar sobrecargas en las llamadas al centro en la Ciudad de México, direccionando de inmediato las llamadas a los centros alternos de Salt Lake City,

EUA o de Filipinas. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena IHG, incluyendo la marca de las propiedades Holiday Inn®.

- b) Holidayinn.com: Sitio en internet de la cadena "holidayinn.com" que brinda soporte a los hoteles., IHG se ha convertido en uno de los principales clientes hoteleros de Google, principal buscador de Internet. Esto ha permitido que en una proporción muy relevante de las búsquedas por Internet de opciones de hospedaje, los hoteles aparezcan de manera prominente; facilitando el "click" para llevar al comprador a holidayinn.com. Recientemente, IHG desplegó aplicaciones para dispositivos móviles que han venido a complementar los canales de ventas en estos importantes aparatos de la vida moderna. El programa de fidelidad que da soporte a las iniciativas de la marca, ayuda a que este canal para que sea uno de los de mayor contribución.
- c) <u>Sistema de Distribución Global (GDS: "Global Distribution System")</u>:Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Desde sus inicios, IHG ha sido un jugador muy relevante en la gestión y despliegue de estos sistemas a través de su propio sistema de reservas electrónico. A medida que las agencias de viajes corporativas se especializan en este segmento, el uso de estos sistemas de arraiga más; es por esto que la relación con IHG se justifica plenamente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por agencias de viaje.

Marriott (Marriott International):

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartosutilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite reconocer a los socios del programa Marriott Rewards dándole un trato preferencial en sus llamadas para reservaciones Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Marriott®, incluida la marca de la propiedad de Marriott® Puebla.
- b) Marriott.com: Esta cadena se ha preocupado por ser una de las precursoras del comercio electrónica, por este motivo ha desarrollado y actualizado su sitio de reservaciones de manera constante. Marriott®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) <u>Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System")</u>: Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes,

agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Marriott® ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Wyndham Garden (Wyndham Hotel Group):

- a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartosutilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Wyndham®, incluida la marca de las propiedades Wyndham Garden®.
- b) Wyndham.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) <u>Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System")</u>:Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Camino Real:

a) Oficinas Centrales de Reservación (CRO: Central Reservation Offices): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartosutilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte al hotel de la marca de la cadena Camino Real®, incluida la marca de la propiedad Camino Real Guanajuato®.

- b) <u>CaminoReal.com</u>: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Camino Real®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.
- c) <u>Sistema Global de Distribución (GDS: "Global Distribution System")</u>:Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Fuerza de Ventas Propia para todos los hoteles

<u>Cuentas Corporativas (Corporate Accounts)</u>. Se tienen oficinas propias de ventas en la Ciudad de México y en la Ciudad de Monterrey. Una gran parte de las decisiones de viaje, tanto corporativos como de placer se toman en ambas ciudades. Es ahí donde se atienden a Grandes Clientes empresariales así como a consorcios de viajes; apoyándonos en la fuerza de ventas tanto de Hilton® como de InterContinental Hotels Group® para lograr convenios nacionales y globales que redundan en beneficios muy significativos a todos los hoteles.

Esta estrategia de ventas se adapta muy bien a las necesidades de las Compañías que buscan gestionar sistemas competitivos y que quieren simplificar sus procesos de compras de servicios de viaje y lograr costos atractivos.

Todo lo arriba descrito arroja una sinergia muy relevante para la Cartera de Adquisición; pues ya existiendo estos esfuerzos formales de ventas; se antoja muy sencillo agregar hoteles y lograr aún mejores términos y condiciones con este tipo de clientes. Este canal de reservación representa un porcentaje significativo de los ingresos; principalmente son aquellas compañías con las cuales se firman convenios de tarifas preferenciales, y que usan de manera preponderante el contacto directo con el hotel para realizar sus reservaciones.

Programas de Frecuencia y Lealtad:

a) Programas de lealtad para el Huésped: Tanto Intercontinental Hotels Group® como Hilton® poseen programas de lealtad para huéspedes que son líderes en la industria hotelera mundial. "Priority Club Rewards" para Intercontinental Hotels Group® y "Hilton HHonors" para Hilton ®. Cada uno tiene afiliadas a decenas de millones de personas, de las cuales una proporción significativa se hospeda repetitivamente en toda la gama de marcas de estas compañías hoteleras. Estos

huéspedes de alto volumen, poseen características diferenciadoras que los hacen más rentables en el largo plazo: se hospedan más seguido, pagan generalmente una tarifa de hospedaje más alta y brindan retroalimentación más seguido sobre los servicios.

Durante 2011, los ingresos de habitaciones correspondientes a huéspedes afiliados a los programas de lealtad representaron el 47.9% (cuarenta y siete punto nueve por ciento) en relación al total. Durante el periodo enero a junio de 2012, los ingresos de habitaciones correspondientes a huéspedes afiliados a los programas de lealtad representaron el 49.5% (cuarenta y nueve punto cinco por ciento) en relación al total.

- b) Programas de lealtad para el agente de viajes: Se ha creado y exitosamente gestionado un programa que recompensa directamente al agente de viajes por hacer reservaciones en los hoteles. Esto crea una afinidad y reconocimiento en el agente; a la vez que mantiene al mismo informado y certificado acerca de los servicios de hospedaje. Se ha desarrollado la plataforma tecnológica que permite gestionar este sistema de manera remota, lo cual lo hace fácilmente replicable a medida que se agregan hoteles al portafolio.
- c) Programa de lealtad para Asistentes Ejecutivas: En muchas ocasiones, las asistentes toman las decisiones de hospedaje para el personal de su compañía; es para ellas que se tiene un club de lealtad que busca atraer a este importante canal de decisiones y educarlas en todos los aspectos del servicio de los hoteles, generando lealtad y compromiso.

9) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

A la fecha, Fibra Inn opera su portafolio de hoteles bajo marcas y licencias propiedad de compañías hoteleras con reconocimiento internacional como: Hampton Inn by Hilton® de grupo Hilton®; Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn® y Holiday Inn®& Suites de IHG® (Intercontinental Hotels Group); Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott® International; Wyndham Garden® de Wyndham Hotel Group International y Hoteles Camino Real.

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia, licencia u operación que se solicita directamente a la compañía hotelera. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada compañía hotelera va de conformidad con ella y es confidencial, pero siempre inicia con el cumplimiento del Art. 142. de la Ley de la Propiedad Industrial que señala que quien conceda una franquicia deberá proporcionar a quien se la pretenda conceder por lo menos con treinta días previos a la celebración de contrato respectivo y se formaliza con la firma del Contrato respectivo, que empezar a correr su termino el día de apertura o conversión del hotel. (*Ver más información sobre Contratos de Franquicia pag.* 99)

10) Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida para ambas marcas 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.

Al cierre de 2013 los veinte principales clientes, de los 18 hoteles representaron en todos los casos ingresos inferiores al 46% en relación al total; con un rango dependiendo del hotel entre el 9% y el 45%.

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 diversa.

11) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR comenzando con el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2012. 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. Para efectos del primer ejercicio fiscal, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. A partir del primer ejercicio fiscal, el Comité Técnico determinó la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pretende pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes 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.

Régimen Fiscal

A continuación se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR y de IETU 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 223 y 224 de la LISR, la LIETU y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2012.

En caso que sean percibidos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles, 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 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. 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 28% (veintiocho por ciento)¹ 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.

Respecto al IETU, cuando se realicen actividades por las que se deba pagar dicho impuesto, la Emisora deberá proporcionar a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, el resultado o el crédito fiscal del ejercicio de que se trate por las actividades por las que se deba pagar el impuesto realizadas a través del Fideicomiso, que corresponda a los Tenedores de los CBFIs.

En el presente caso y en términos de lo dispuesto por la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, la Emisora deberá proporcionar el monto del ingreso gravado en el ejercicio de que se trate derivado de las actividades por las que se deba pagar el IETU realizadas a través de la FIBRA a cargo de los Tenedores de los CBFIs.

_

¹No obstante, el artículo 21, fracción I, numeral 6, inciso g) de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2013, establece que para los efectos del artículo 224, fracciones IV, IX, X, XIII, segundo párrafo, y XIV de la Ley del Impuesto sobre la Renta se aplicará la tasa del 30%, por lo cual, todas las referencias a la tasa del 28% contenidas en dichas fracciones deberán entenderse sustituidas.

Dicho ingreso será el resultado de dividir el IETU a cargo determinado por la Emisora que corresponda a los Tenedores de los CBFIs, entre la tasa establecida en el artículo 1º de la LIETU.

De acuerdo con la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los Tenedores de los CBFIs en lugar del resultado o el crédito a que se refiere el primer párrafo del artículo 16 de la LIETU, considerarán como ingreso gravado con el IETU del ejercicio la parte del ingreso gravado que les corresponda conforme a la constancia respectiva que les emita el intermediario financiero que mantiene la custodia de los CBFIs.

Es importante resaltar que la regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012 señala que los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal referido en el artículo 11 de la LIETU o la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

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 94 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 XII del artículo 224 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 IETU ni 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 Ley del Impuesto sobre la Renta 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 encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito quien deberá retener a los Tenedores el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 28% sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal², 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 estarán 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 impuestos 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 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.

²No obstante, el artículo 21, fracción I, numeral 6, inciso g) de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2013, establece que para los efectos del artículo 224, fracciones IV, IX, X, XIII, segundo párrafo, y XIV de la Ley del Impuesto sobre la Renta se aplicará la tasa del 30%, por lo cual, todas las referencias a la tasa del 28% contenidas en dichas fracciones deberán entenderse sustituidas.

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.

12) Recursos Humanos

El Fideicomiso solamente tiene celebrado un contrato con un proveedor de servicio de empleados, el cual está conformado por las empresas Servicios Integrales Fibra Inn S.A.P.I de C.V., Impulsora Fibra Inn S.A.P.I. de C.V. y su subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

iii. Resumen de Información Financiera

Cifras Relevantes	1T13	2T13	3T13	4T13	2013
Desempeño operativo					
Ocupación 1)	62%	62%	63%	62%	62%
Tarifa promedio diaria (Ps) 1)	976	963	982	995	982
Ingreso por habitación disponible (Ps) 1)	606	594	623	618	608
Ingresos de Habitaciones (Ps. millones)	18.2	105.2	139.4	164.7	427.5
Ingresos de Alimentos, Bebidas y otros (Ps. millones)	0.5	4.4	17.8	34.0	56.7
Indicadores Financieros (Ps. millones)					
Ingresos Totales	7.5	47.3	65.2	82.9	202.9
Ingresos por Arrendamiento	6.6	40.9	55.7	63.7	166.9
Ingreso Neto Operativo (NOI)	6.7	42.7	58.6	70.0	177.6
Margen NOI / Ingresos hoteleros	36%	39.0%	37.3%	35.2%	36.7%
Flujos de Operación (FFO)	8.1	58.2	76.9	66.5	209.7
Por CBFI (Ps.)					
FFO	0.03	0.23	0.30	0.26	0.81
Distribución a Tenedores	0.03	0.21	0.23	0.24	0.71
Rendimiento distribución anualizado precio cierre trimestre 2)	2.8%	4.4%	5.7%	5.5%	5.1%
Rendimiento distribución anualizado a precio del IPO 2)	2.9%	4.5%	5.0%	5.1%	4.7%
Precio de mercado CBFI al cierre	18.67	18.79	16.39	17.22	17.22
CBFIs					
Total en circulación	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218	258,334,218
No. Hoteles y cuartos					
Número de propiedades	8	13	17	18	18
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%	80%	89%	97%	74%
Número de hoteles en acuerdo de compra	6	1	1	0	0
Número de estados	6	8	10	11	11
Número de cuartos en operación	1,613	2,273	2,822	3,036	3,036
Número de cuartos en construcción	-	150	304	304	304
Número de cuartos totales	1,613	2,423	3,126	3,340	3,340
Número de cuartos de hoteles en acuerdo	810	150	214	-	-
Total	2,423	2,573	3,340	3,340	3,340

⁽¹⁾ Indicadores consideran los hoteles que integraban el Portafolio de la Fibra en el Trimestre respectivo. Para el 2013 completo, considera los 18 hoteles del Portafolio al cierre del año

⁽²⁾ Considera año completo, ajustando por los días efectivos del año desde la Oferta Pública Inicial (12 marzo; 294 días)

iv. Principales Eventos Relevantes de 2013

13 de marzo del 2013 – Fibra Inn anuncióel precio de cotización de sus certificados y los resultados de su oferta pública inicial. La oferta global estuvo compuesta por de 214,316,264 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), de los cuales el 60.2% se colocaron con inversionistas Mexicanos y 39.8% fueron adquiridos por inversionistas internacionales bajo la regulación 144A en los Estados Unidos y bajo Reg S fuera de los Estados Unidos. El precio de colocaciónfue Ps. 18.50 por cada CBFI, para llegar a un valor total de Ps. 3,964,850,884. Además, como parte de la Opción de Sobreasignación, Fibra Inn les dio a los intermediarios colocadores la opción de comprar hasta 26,789,533 CBFIs a un precio igual al de la colocación, por 30 días después de la fecha de su oferta pública inicial, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.

Como resultado de la oferta, los CBFI's de Fibra Inn comenzaron a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el símbolo de pizarra "FINN13".De los CBFIs ofrecidos, 63.3% fueron primarios y 36.7% fueron secundarios. En una serie de transacciones posterior a la conclusión de la oferta, Desarollos del Valle contribuyócon 8 hoteles y ejercióopciones de compra de carácter no obligatorio para adquirir 6 hoteles adicionales que conformaron el portafolio inicial de un total de 14 hoteles. Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. actuó como agente estructurador. Asimismo, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.actuó como intermediario colocador, junto con Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. y Santander Investment Securities Inc.

La copia del prospecto con información acerca de la oferta se puede obtener en la página de Internet de Fibra Inn (www.fibrainn.mx), de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o "CNBV" (www.cnbv.gob.mx) y la Bolsa Mexicana de Valores o "BMV" (www.bmv.com.mx).

12 de abril de 2013 - Se anunció que los colocadores de su oferta pública inicial ejercieron su opción de sobreasignación para comprar 26,789,533 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFIs" de Fibra Inn al precio de colocación de Ps. 18.50 por CBFI. Como consecuencia del proceso de oferta pública y sobreasignación Fibra Inn cuenta con un total de 258,334,218 CBFIs en circulación. Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios empezaron a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores el 13 de marzo de 2013 bajo el símbolo "FINN13" y fueron colocados adicionalmente entre inversionistas internacionales bajo la regulación 144A en los Estados Unidos y bajo Regulation S fuera de los Estados Unidos. Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V. y Santander Investment Securities Inc. actuaron como intermediarios colocadores. Actinver Casa de Bolsa como agente estructurador.Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009 en el Registro Nacional de Valores, con la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para ofrecer públicamente su emisión de CBFIs, según consta en el oficio 153/6487/2013, de fecha 11 de marzo de 2013. Los intermediarios colocadores distribuyeron el Prospecto de Colocación Definitivo y también puede ser consultado en la página internet de www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y en la página de internet de Fibra Inn www.fibrainn.mx

25 de abril de 2013 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2013 terminado el 31 de marzo de 2013. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

7 de mayo de 2013 -Se informó que en términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso F/1616, se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado

Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 12 al 31 de Marzo de 2013 mediante un pago en efectivo el próximo miércoles 15 de mayo de 2013, con un factor de 0.022919450647455500 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, es decir 258,334,218 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, dando un importe en moneda nacional de \$5,920,878.36 (Cinco millones novecientos veinte mil ochocientos setenta y ocho pesos 36/100, moneda nacional). De igual forma, se notificó que se efectuaría un reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos y cargos no monetarios por el periodo del 12 al 31 de marzo de 2013 mediante un pago de efectivo el próximo miércoles 15 de mayo de 2013 con un factor de 0.0049242422852399700 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, es decir 258,334,218 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, dando un importe en moneda nacional de \$1,272,100.28 (Un millón doscientos setenta y dos mil cien pesos 28/100, moneda nacional). Cabe mencionar que dicho reembolso de capital no implica amortización de ninguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios son no amortizables, sin expresión de valor nominal.

Las fechas relevantes a considerar para esta distribución fueron: Fecha ex derecho 10 de mayo de 2013 Fecha registro 14 de mayo de 2013 Fecha de pago 15 de mayo de 2013

El detalle de la distribución por CBFI, fue como sigue: Resultado Fiscal del Fideicomiso Importe total a distribuir en pesos: Ps.5,920,878.36 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs Importe a distribuir en pesos por CBFI:Ps.0.022919450647455500

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos Importe total a distribuir en pesos: Ps.1,272,100.28 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps.0.0049242422852399700

Distribución total en pesos: Ps.7,192,978.64

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps.0.027843692932695400

Asimismo, se les informa que el Valor Teórico de la emisora de referencia es de 15.7452743368283 pesos por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario. A continuación se detalla el cálculo de dicho Valor Teórico, con base en la información financiera de la Emisora al cierre del Primer Trimestre de 2013:

- (+) Aportaciones de los Fideicomitentes Ps. 4,060,426,921
- (+) Resultados del Ejercicio Ps. 7,116,212
- (=) Total del Patrimonio Ps. 4,067,543,133
- (/) No. De CBFIs en circulación258,334,218
- (=) Valor Teórico Ps.15.7452743368283

20 de mayo de 2013 – Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn Express Guadalajara UAG. Fibra Inn pagó Ps. 186.9 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, y un terreno contiguo en el que se tiene planeada una ampliación. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el primer hotel que se pagó con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio selecto fue parte del Portafolio de Adquisición. Esta propiedad tiene

100 habitaciones y se espera añadir 99 cuartos, los cuales operarán en el primer trimestre de 2014. Esta propiedad se encuentra cerca de Plaza Andares, de la Universidad Autónoma de Guadalajara, del Parque Industrial Belenes, y a unos kilómetros de las oficinas de Pemex. Operadora de Comercios de Vallarta, S.A. de C.V. es el sub-gestor hotelero que lleva la operación de este hotel.

24 de mayo de 2013 - Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen. Fibra Inn pagó Ps. 135.8 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el segundo hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio selecto fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel fue comprado a un precio de US\$11 millones y fue pagado a un tipo de cambio de Ps. 12.3414 por dólar que equivale a Ps.135.8 millones; esto significó un beneficio de Ps.7.2 millones, ya que se pactó este inmueble a un tipo de cambio a Ps. 13.00 por dólar equivalente a Ps.143.0 millones. El hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen inició operaciones en Noviembre del 2006 y tiene 145 habitaciones. Se espera añadir 51 cuartos más, los cuales operarán en el primer trimestre de 2014. Este hotel está dirigido al viajero de negocios que se hospeda en esa zona y se encuentra sobre la carretera Cancún - Chetumal. La propiedad se encuentra cerca de Walmart, Citi Club, Inbursa, Pepsi y de la Avenida Juárez; además de los hoteles turísticos y de los parques acuáticos de Xcaret, Xplor y Xel-há. Fibra Inn, a través de su Gestor Hotelero, lleva la operación de este hotel.

24 de mayo de 2013 -Seanuncióuna fe de erratas en los documentos de la colocación. Aunque el monto total está correcto, el precio de algunas adquisiciones está incorrecto, como se define en la siguiente tabla:

Portafolio de	Valor de Adquisición Estimado	Impuestos y Gastos	Monto Total	Cifras Originales
Adquisición	Correcto	Correcto	Correcto	Incorrectas
Holiday Inn & Suites / Guadalajara- Centro				
Histórico	135,000,000	8,620,000	143,620,000	143,620,000
Holiday Inn Express / Guadalajara UAG	169,000,000	10,320,000	179,320,000	179,320,000
Holiday Inn Express / Toluca	76,000,000	10,270,000	86,270,000	217,120,000
Holiday Inn Express / Playa del Carmen	143,000,000	9,020,000	152,020,000	86,270,000
Holiday Inn / Puebla-La Noria	193,600,000	12,150,000	205,750,000	152,020,000
Wyndham ⁽⁵⁾ Casa Grande / Monterrey Valle	204,000,000	13,120,000	217,120,000	205,750,000
Total Acquisition Portfolio	920,600,000	63,500,000	984,100,000	984,100,000

En el Prospecto de Colocación, los montos aparecen incorrectos en la página 114 en el 2.2 Destino de los Recursos. En el Offering Memorándum, los montos aparecen incorrectos en las páginas 70 en el "Use of proceedes", en la página 177 en "Certain Relationships and related transactions" y en la página 184 "Structure and Formation". Sin embargo, los montos aparecen correctos en los Estados Financieros Consolidados no auditados proforma al final del documento en la página F-8-9; dentro del Offering Memorándum dentro del "Unaudited condensed proforma balance sheet as of December 31, 2012" y dentro de los "Unaudited special purpose proforma statement of operations for the year ended December 31, 2012."

30 de mayo de 2013–Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn Express Toluca Tollocan. Fibra Inn pagó Ps. 76.0 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el tercer hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio selecto fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel

Holiday Inn Express Toluca Tollocan inició operaciones en Abril de 1996 y tiene 127habitaciones; está localizado en la Avenida Tollocan que es el boulevard principal de acceso a la ciudad llegando desde la autopista México-Toluca. El hotel está cercano a la zona industrial y los principales parques industriales de la zona; además está a siete minutos de Galerías Metepec que es el principal centro comercial de Toluca. Fibra Inn, a través de su Gestor Hotelero, lleva la operación de este hotel.

3 de junio de 2013-Se anunció la adquisición del hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico. Fibra Inn pagó Ps. 139.9 millones en efectivo por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. De este monto, Ps. 135.0 millones corresponden a la compra del hotel y Ps.4.9 millones a la adquisición de espacios adicionales que no estaban contempladas en la valuación original. Esta propiedad es el cuarto hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio completo fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico inició operaciones en Junio de 1997 y tiene 90 habitaciones. Está localizado en el centro cultural e histórico de la ciudad, cerca del Centro de Exposiciones, del Centro Industrial, del Centro Joyero y de gran cantidad de negocios locales. El hotel está ubicado a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Miguel Hidalgo y Costilla y a 20 minutos de la Central de Autobuses. Operadora de Comercios de Vallarta, S.A. de C.V. es el gestor hotelero que lleva la operación tanto del Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, como del Holiday Inn Express Guadalajara UAG.

3 de junio de 2013 - Se anunció que completó la adquisición del hotel Wyndham Casa Grande en Monterrey. El precio de este hotel fue de Ps. 204.0 millones (1), excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Este es el quinto hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Asimismo, este hotel de servicio completo compacto fue parte del Portafolio de Adquisición. El hotel Wyndham Casa Grande Monterrey inició operaciones en Agosto de 2004 y tiene 198 habitaciones. Esta propiedad se encuentra en la zona de negocios y oficinas corporativas de la ciudad de Monterrey, en la Zona Valle de San Pedro Garza García. El hotel está a 4 millas del centro de la ciudad y a 15 minutos de los centros de convenciones; además de otras atracciones turísticas. Fibra Inn, a través de su Gestor Hotelero, lleva la operación de este hotel.

17 de junio de 2013 - Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 14 de junio de 2013.

Primera.- Se ratificaron en el cargo a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso a los señores Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón, José Gerardo Clariond Reyes Retana, Adrián Jasso, Federico Toussaint Elosúa, Adrián Garza de la Garza, Rafael Gómez Eng, Everardo Elizondo Almaguer y Héctor Medina Aguiar.

Segunda.- Se aprobaron la designación como miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso de los señores Juan Carlos Hernaiz Vigil y José Antonio Gómez Aguado de Alba, así como la del señor Homero Ángel Elizondo Giacoman, como miembro suplente del segundo de los miembros propietarios mencionados.

Tercera.- Como consecuencia de las Resoluciones anteriores, el Comité Técnico quedó integrado de la siguiente manera:

	Miembro propietario	Independiente	Miembro suplente
1	Víctor Zorrilla Vargas	No	
2	Joel Zorrilla Vargas	No	
3	Óscar Eduardo Calvillo Amaya	No	
4	Robert Jaime Dotson Castrejón	No	
5	José Gerardo Clariond Reyes Retana	No	
6	Adrián Jasso	No	
7	Juan Carlos Hernaiz Vigil	No	
8	José Antonio Gómez Aguado de Alba	No	Homero Ángel
	_		Elizondo Giacoman
9	Federico Toussaint Elosúa	Si	
10	Adrián Garza de la Garza	Si	
11	Rafael Gómez Eng	Si	
12	Everardo Elizondo Almaguer	Si	
13	Héctor Medina Aguiar	Si	

Cuarta.- Se confirmó la calificación de independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, conforme a lo previsto en las cláusulas 1.1.(uuuu) y 9.1.2 del Fideicomiso. Quinta.- Se aprobó el pago a cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico por concepto de remuneración por el desempeño de sus funciones, con efectos desde el 1° de abril de 2013, una cantidad anual igual a US\$30,000.00 Dólares, mientras permanezcan en su cargo.

Sexta.- Se aprobó que al Secretario del Comité Técnico se le paguen honorarios por sus servicios, con efectos desde el 1° de abril de 2013, en base a cuota horaria, a razón de US\$400.00 Dólares, mientras permanezca en su cargo.

Séptima.- Se aprueba la designación de los señores Federico Toussaint Elosúa, Adrián Garza de la Garza, Héctor Medina Aguiar, Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas como miembros del Comité de Nominaciones.

Octava.- Se aprobó que el Fideicomiso garantice las obligaciones a cargo de las franquiciatarias, derivadas de los contratos de franquicia a que se refiere el apartado 3.3.8 del Prospecto, así como las obligaciones a cargo de las franquiciatarias derivadas de los contratos de franquicia que en lo subsecuente se celebren y por virtud de los cuales se operen Inmuebles propiedad del Fideicomiso bajo las marcas de que se trate, siempre que así lo requieran los franquiciantes correspondientes; facultándose desde ahora al Fiduciario para que, por conducto de sus delegados fiduciarios, dé cumplimiento a la presente Resolución, conforme a las instrucciones particulares que al efecto gire el Asesor. Novena.- Se aprobó la emisión de 50'000,000 CBFIs, los cuales deberán mantenerse en cuenta del Fideicomiso a efecto de entregarse como pago de la contraprestación que, en su caso, se pacte por la aportación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento al patrimonio del Fideicomiso; en la inteligencia que: (i) los CBFIs a ser emitidos sólo gozarán de derechos económicos y corporativos a partir de la fecha y en la proporción y medida en que se vayan entregando en pago de la contraprestación pactada por la aportación de que se trate al patrimonio del Fideicomiso; (ii) cualquier adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento cuyo pago se realice con los CBFIs emitidos conforme a lo antes dispuesto, deberá ser aprobada por el Comité Técnico y efectuarse con arreglo a lo establecido en la Cláusula Décima Primera y demás aplicables del Fideicomiso; y (iii) se faculta desde ahora a los señores Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya para que cualquiera de ellos, indistintamente, instruyan al Fiduciario para cualquier acto que deba llevar a cabo en relación con dicha emisión, incluyendo, sin limitar, todos los actos necesarios para: (a) obtener de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores las autorizaciones para inscribir los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (b) canjear el título único que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante el Indeval, por el nuevo que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los aprobados en este acto; y (c) llevar a cabo cualquier trámite ante la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. que al efecto se requiera.

22 de julio de 2013 - Se anunció la contratación de UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero para la prestación de servicios de formación de mercado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFIs" de la Compañía que están en circulación.Con este evento, Fibra Inn reafirmó su compromiso para promover la liquidez de sus títulos y apoyar la operación de sus certificados.El contrato tiene una duración de un año y surtió efecto a partir del 22 de julio de 2013.

24 de julio de 2013-Se anunció la adquisición del Hotel Holiday Inn Puebla La Noria. Este hotel fue el sexto y último del Portafolio de Adquisición. El precio pagado fue de Ps. 193.6 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición se pagó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El hotel Holiday Inn Puebla La Noria inició operaciones en Agosto de 2006, es un hotel de servicio completo y tiene 150 habitaciones. El hotel Holiday Inn Puebla La Noria está ubicado cerca de la autopista México - Puebla cerca de parques industriales, zona comercial, financiera y de lugares históricos. El hotel está enfrente del Centro Comercial Angelópolis a 4 minutos del Centro Cultural Siglo XXI y también está convenientemente próximo a lugares culturales y de esparcimiento como la Iglesia de Santo Domingo, la Zona Arqueológica de Cholula, el Mercado de Artesanías El Parián, el Museo Amparo y el Centro de Convenciones. Este hotel es operado por un Operador Tercero, Hoteles y Centros Especializados, S.A., empresa que es parte de Grupo Presidente.

25 de julio de 2013 - Se anunció un convenio con InterContinental Hotels Group o "IHG" para establecer los términos y condiciones para desarrollar y/o adquirir alrededor de 20 hoteles en México por medio de contratos de franquicia para la obtención de la marca y la operación de hoteles bajo las marcas: Crowne Plaza®, Hotel Índigo®, Holiday Inn®, Staybridge Suites®, Candlewood Suites®.

25 de julio de 2013 - Se anuncióun acuerdo con Wyndham Hotel Group para ser propietaria y operar un portafolio de propiedades en México bajo la marca Wyndham. Fibra Inn reiteró su compromiso de operar marcas globales reconocidas y posicionadas que agreguen valor al portafolio actual de la Fibra.

26 de julio de 2013 - Se anunciaron los resultados financieros del segundo trimestre de 2013 terminado el 30 de junio de 2013. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

12 de Agosto de 2013.- Se informó que en términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso F/1616, se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2013 mediante un pago en efectivo el próximo martes 20 de agosto de 2013, con un factor de 0.0166318530439510000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$4,296,576.75 (Cuatro

millones doscientos noventa y seis mil quinientos setenta y seis pesos 75/100 M.N.). De igual forma, se les notificó un reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos y cargos no monetarios por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2013 mediante un pago de efectivo el próximo martes 20 de agosto de 2013 con un factor de 0.189652007811060000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$48,993,603.13 (Cuarenta y ocho millones novecientos noventa y tres mil seiscientos tres pesos 13/100, M.N.). Dicho reembolso de capital no implicó amortización de ninguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios son no amortizables, sin expresión de valor nominal.

A continuación se detallan las fechas relevantes a considerar para esta distribución:

Fecha ex derecho 15 de agosto de 2013 Fecha registro 19 de agosto de 2013 Fecha de pago 20 de agosto de 2013

El detalle de la distribución por CBFI, fue como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 4,296,576.75 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.0166318530439510000

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 48,993,603.13 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.189652007811060000

Distribución total en pesos: Ps.53,290,179.88

Importe a distribuir en pesos por CBFI Ps.0.206283860855011000

Asimismo, se les informa que el Valor Teórico de la emisora de referencia es de 17.8196527938471000 pesos por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario.

A continuación se detalla el cálculo de dicho Valor Teórico, con base en la información financiera de la Emisora al cierre del Segundo Trimestre de 2013:

(+)	Aportaciones de los Fideicomitentes Ps.	4,548,643,722
(+)	Resultados del Ejercicio Ps.	54,782,347
(=)	Total del Patrimonio Ps.	4,603,426,069
(/)	No. De CBFIs en circulación	258,334,218
(=)	Valor Teórico Ps.	17.8196527938471000

21 de Agosto de 2013 - Se anunció la compra del Hotel Camino Real Guanajuato. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de Ps. 230 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición representó el primer hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial. El Camino Real Guanajuato cuenta con 105 habitaciones y se planea una adición de 50 habitaciones que estarán listas para el tercer trimestre de 2014. Es 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. Este hotel es operado por Camino Real, que es parte del Grupo Empresarial Ángeles.

29 de Agosto de 2013 - Se anunció que el día de hoy concluyó la compra del Hotel México Plaza Irapuato. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de Ps. 93 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición a un cap rate estabilizado de 10.1%. Fibra Inn realiza la conversión a Wyndham Garden; para lo cual, destina Ps.6.8 millones. Esta adquisición representa el segundo hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial. El hotel México Plaza Irapuato 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. Este hotel es operado por Operadora Mexpla Irapuato.

30 de Agosto de 2013 - Se anunció la compra del Hotel Marriott Real Puebla.La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de US \$27.8 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Fibra Inn realizó la compra de divisas durante mayo y junio para prever el pago de esta operación, como sigue:

US \$22.0 millones a un tipo de cambio de Ps. 12.65 por dólar; y US \$5.8 millones a un tipo de cambio de Ps. 12.23 por dólar.

Derivado de lo anterior, el tipo de cambio ponderado fue de Ps.12.56 por dólar. Esta operación generó una ganancia cambiaria, ya que el pago en moneda nacional por Ps. 370.3 millones de esta adquisición, se contabilizó al tipo de cambio de Ps. 13.3366 por dólar. Esta adquisición representó el tercer hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial. El Hotel Marriott Real Puebla cuenta con 192 habitaciones es líder en el mercado local y se planea una adición de 100 habitaciones que estarán listas para el cuarto trimestre de 2014. Se encuentra 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. Este hotel es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn.

10 de septiembre de 2013 - Se anunció que la Compañía estaba siguiendo de cerca el proceso legislativo para reformar la Ley del Impuesto sobre la Renta y que el resultado de las adecuaciones al régimen fiscal actual de las Fibras que se plantea en la iniciativa Presidencial, puede variar durante el proceso de discusión legislativa. Sin embargo, de aprobarse en los términos propuestos, se reiteró el firme interés en conservar el estatus de Fibra y se comunicó que se harían oportunamente los ajustes necesarios a la estructura con el fin de minimizar un potencial efecto negativo sobre los inversionistas. El Fideicomiso F/1616, desde su creación está diseñado para adecuarse a un cambiante entorno regulatorio y de negocios, por lo que tiene la flexibilidad para permitir hacer los cambios necesarios para que los efectos de la posible reforma legislativa impacten de manera

mínima. Estos cambios se refieren a la separación de aquellos ingresos distintos del ingreso por hospedaje, para que se tributen por separado y cumplir con el nuevo requisito de proporción máxima del componente variable de las rentas. Al respecto, el tipo de hoteles "business class", que son la mayoría en Fibra Inn, el componente en los ingresos por Alimentos y Bebidas de la operación de los inmuebles arrendados es poco significativo; y el ISR que se causaría por la utilidad relacionada con dichos ingresos sería menor del 1% del ingreso total y representaría entre 2% y 2.5% del NOI de la Fibra. Se indicó que se mantendría informado al mercado de las adecuaciones que en su caso fuera necesario hacer.

8 de octubre de 2013 - Se anunció que Fibra Inn recibió Ps. 278.4 millones por concepto de la devolución del saldo a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA). El IVA fue pagado en relación con la adquisición de los inmuebles del Portafolio de Contribución, que fueron aportados para constituir la Fibra durante el proceso de la Oferta Pública Inicial el pasado 13 de marzo de 2013. Estos inmuebles están actualmente arrendados por Fibra Inn y están dirigidos a servir principalmente al viajero de negocios.

De conformidad con la legislación fiscal mexicana, se paga el IVA sobre la adquisición de propiedades con respecto al valor de las construcciones y mejoras de dichas propiedades. Dependiendo de la naturaleza de las actividades del contribuyente respectivo, el IVA pagado puede:

- a. Acreditarse contra el IVA por cobrar derivado de las actividades gravadas del contribuyente (como ejemplo, el IVA que cobra Fibra Inn por las rentas de sus inmuebles); ó
- b. Solicitar una devolución a las autoridades fiscales.

Fibra Inn solicitó una devolución del IVA pagado sobre la adquisición de su Portafolio de Contribución. La Compañía mencionó que planea hacer uso de las cantidades provenientes de la devolución para financiar futuras adquisiciones. Dicho trámite se realizó ante la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria, órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La dependencia resolvió la solicitud legalmente en tiempo y forma, realizando la devolución del saldo a favor con celeridad.

25 de octubre de 2013 - Se anunciaron los resultados financieros del tercer trimestre de 2013 terminado el 30 de septiembre de 2013. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

1 noviembre de 2013 - Se informó que se efectuaría una Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013 mediante un pago en efectivo el martes 19 de noviembre de 2013, con un factor de 0.1038751333359950000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$26'834,501.34 (Veintiseis millones ochocientos treinta y cuatro mil quinientos un pesos 34/100 M.N.).De igual forma, se notificó que se efectuaría un reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos y cargos no monetarios por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013 mediante un pago de efectivo el próximo martes 19 de noviembre de 2013 con un factor de 0.1299512070058020000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$33'570,843.44 (Treinta y tres millones

quinientos setenta mil ochocientos cuarenta y tres pesos 44/100, M.N.). Dicho reembolso de capital no implica amortización de ninguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios son no amortizables, sin expresión de valor nominal.

A continuación se detallaron las fechas relevantes a considerar para esta distribución:

Fecha ex derecho 13 de noviembre de 2013 Fecha registro 15 de noviembre de 2013 Fecha de pago 19 de noviembre de 2013

El detalle de la distribución por CBFI, es como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 26'834,501.34 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.1038751333359950000

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 33′570,843.44 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.1299512070058020000

Distribución total en pesos: Ps.60'405,344.78

Importe a distribuir en pesos por CBFI Ps.0.2338263403417970000

Asimismo, se les informa que el Valor Teórico de la emisora de referencia es de 17.90670774558410000 pesos por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario. A continuación se detalla el cálculo de dicho Valor Teórico, con base en la información financiera de la Emisora al cierre del Tercer Trimestre de 2013:

(+) Aportaciones de los Fideicomitentes Ps.
 (+) Resultados del Ejercicio Ps.
 (-) Total del Patrimonio Ps.
 (-) No. De CBFIs en circulación
 (-) Valor Teórico Ps.
 4′503,162,219
 122′753,123
 4′625,915,342
 (-) Valor Teórico Ps.
 17.90670774558410000

19 de diciembre de 2013 -Se anunció la compra del primer hotel en la Ciudad de México: el hotel Holiday Inn México Coyoacán, un hotel de servicios completos que incluye 214 cuartos y un terreno adyacente de 1,500 m2. La transacción se realizó en efectivo, con recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. La inversión total pagada fue de Ps. 381 millones, que no incluye gastos de adquisición. La adquisición de este hotel estuvo en revisión desde el pasado mes de septiembre, ya que el precio original pactado fue de Ps. 468 millones, excluyendo gastos, a un cap rate de 9.5%. Ante la Reforma Fiscal anunciada, Fibra Inn decidió someter a revisión dicha valuación financiera a fin de cuantificar el impacto que tendría el componente variable de sus ingresos ante las nuevas condiciones fiscales; considerando que el 43% de los ingresos del hotel corresponde a la renta de salones y eventos, y el 6% a la venta de alimentos y bebidas. Después de haber realizado el análisis correspondiente, se acordó un descuento del 19% en el precio original ubicándose en Ps. 381 millones. Con el precio acordado se cumple con la rentabilidad objetivo del 9.5% de cap rate que se anunció anteriormente. Este hotel representa el 10% del valor del portafolio de la Fibra, es el primer hotel

adquirido en el Distrito Federal y el décimo octavo en el portafolio total de Fibra Inn.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 es operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn.

- 23 de diciembre de 2013-Se anunció que el Comité Técnico aprobó, el 19 de diciembre de 2013 el Comité Técnico de Fibra Inn decidió adoptar diversos procedimientos relacionados con los ingresos que se obtienen por el arrendamiento de los hoteles que forman parte del patrimonio. Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta que entraron en vigor el 1º de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del fideicomiso con dos principales objetivos:
 - (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y
 - (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra Inn.

Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la estructura de ingresos de Fibra Inn, se cumple cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

Los Artículos de la nueva ley del Impuesto sobre la Renta, así como la Resolución Miscelánea Fiscal mencionados anteriormente, se anexaron al comunicado de prensa emitido por Fibra Inn el 23 de diciembre de 2013 para referencia e información del lector.

En base a lo anterior, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar los siguientes cambios en su estructura:

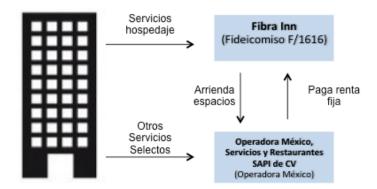
Hoteles de Servicio Selecto y Servicio Limitado

- **a.** Hospedaje Los servicios de hospedaje ("Hospedaje") de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al Hospedaje. En el caso de los 11 hoteles de Servicio Selecto y un hotel de Servicio Limitado, este ingreso representa alrededor de 97% de los ingresos totales y, de acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por Hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.
- **b. Otros Servicios** Por los servicios que no derivan del hospedaje, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros("Otros Servicios Selectos"), Fibra Inn rentará de manera directa los inmuebles a un operador, de tal manera que éste sea quien lleve a cabo dicha actividad. Para estos efectos, se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, entre Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México") y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad fija basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.

En consecuencia, los Otros Servicios Selectos serán ingresados y facturados por Operadora México, la cual pagará los insumos directos y gastos de operación por la prestación de dichos servicios, así como el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Debido a

que el importe de ingresos por los Otros Servicios Selectos es poco significativo (en promedio 3% sobre los ingresos hoteleros), la Administración de Fibra Inn decidió establecer una renta fija mensual por concepto de arrendamiento de espacios, equivalente a un promedio de Ps. 182.5 por metro cuadrado por mes, que representan un 55% de los ingresos recibidos por los servicios prestados en estos espacios. El Fideicomiso F/1616 recibirá este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

Diagrama Hoteles de Servicio Selecto y Servicio Limitado



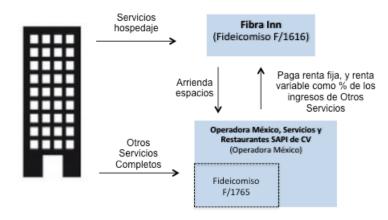
Hoteles de Servicio Completo

- **a.** Hospedaje Los servicios de hospedaje ("Hospedaje") de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez pagará los gastos relativos al Hospedaje. En el caso de los 6 hoteles de Servicio Completo, este ingreso representa alrededor de 65% de los ingresos totales y, de acuerdo con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por Hospedaje son considerados ingresos por arrendamiento.
- b. Otros Servicios Por los servicios que no son de hospedaje, que comprenden la venta de alimentos y bebidas, la renta de salones y salas de juntas, así como los servicios de banquetes, coffee break, lavandería, tintorería y telefonía, entre otros ("Otros Servicios Completos"), Fibra Inn rentará de manera directa los inmuebles a un operador, de tal manera que éste sea quien lleve a cabo dicha actividad. Para estos efectos, se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles entre Operadora México y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje. En consecuencia, los Otros Servicios Completos serán ingresados y facturados por un nuevo fideicomiso ("Fideicomiso F/1765" o "Fideicomiso Otros Servicios Completos"). En el caso de los hoteles de Servicio Completo, los ingresos por Otros Servicios Completos representan en promedio alrededor del 35% del total de los ingresos de dichos hoteles. El Fideicomiso Otros Servicios Completos pagará los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios Completos. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de dichos servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios Completos será transferida a Operadora México, la cual pagará el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios Completos, la Administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable equivalente a un promedio de 15% de los ingresos por Otros Servicios Completos. Estas rentas, en su conjunto, equivalen a un promedio de Ps. 261.7 por metro cuadrado por mes, que

representan un 27% de los ingresos recibidos por los servicios prestados en estos espacios. El Fideicomiso F/1616 recibirá este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El propósito buscado con la incorporación del Fidecomiso F/1765 es que exista una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de la renta de los distintos hoteles. Con esto se garantizará una total independencia y transparencia.

Diagrama Hoteles de Servicio Completo



Partes Relacionadas de Fibra Inn

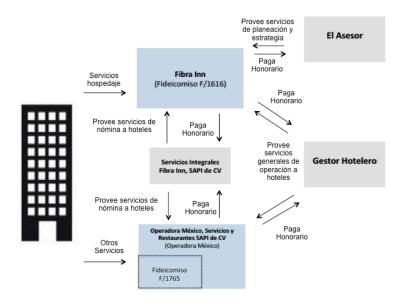
Cabe mencionar que las figuras y compensación del Asesor y del Gestor Hotelero permanecen sin cambio.

El Asesor mantiene las responsabilidades y el esquema de compensación divulgado en el Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial del pasado 13 de marzo de 2013, por la prestación de servicios de planeación y estrategia y no se modifica con el cambio en la estructura de ingresos. El Asesor percibe sus honorarios directamente de Fibra Inn y no se ven afectados por la nueva estructura presentada. Las comisiones que cobra el Asesor son de la siguiente forma: (i) 0.5% sobre el valor de los activos por concepto de administración de propiedades; (ii) 1.5% sobre el precio de cada adquisición; y (iii) 1.5% sobre el precio de cada adquisición como comisión incentivo, misma que se encuentra condicionada al precio de la adquisición.

De igual forma, el Gestor Hotelero mantiene sin cambios su esquema de compensación por la prestación de servicios gerenciales de operación de hoteles y tampoco se modifica con el cambio en la estructura de ingresos. La compensación del Gestor Hotelero se integra de la siguiente forma: (i) 2.0% sobre ingresos; y (ii) 10.0% sobre la utilidad bruta de operación generada por el hotel. El Gestor Hotelero percibe estos honorarios de Fibra Inn, de Operadora México y del Fideicomiso Otros Servicios Completos. Cabe señalar que el importe que percibe el Gestor Hotelero por los hoteles cuya gestión tiene encomendada, por parte de las tres entidades mencionadas arriba equivale, en su conjunto, a lo que está percibiendo actualmente.

Adicionalmente, la empresa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V., le dará a Fibra Inn servicios de nómina correspondientes por el personal que trabaja en los hoteles; con excepción de los gerentes generales y de mantenimiento, los cuales son empleados de la subsidiaria del Fideicomiso F/1616, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.; lo anterior, con el fin de cumplir con los requisitos necesarios para que Fibra Inn no sea considerada como "Passive Foreign Investment Company" ("PFIC") para los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos de América y, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables de dicho país. La compensación de este outsourcing de nómina es del 3.5% de los gastos que se eroguen por concepto de nómina, impuestos y gastos relativos.

Diagrama de Fibra Inn y Partes Relacionadas



El monto de renta fija, así como el porcentaje aplicable para determinar la porción variable de la renta de cada hotel se revisarán cada seis meses y su modificación, en su caso, se aprobará por el Comité Técnico contando con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Cabe mencionar que estos cambios también tienen sustento en la confirmación de Criterio emitida a Fibra Inn por parte del Servicio de Administración Tributaria con fecha 12 de diciembre de 2012.

La Administración de Fibra Inn prevé que no habrá un impacto financiero significativo derivado de la implementación de los cambios mencionados, toda vez que el Resultado Operativo Neto (NOI por sus siglas en Inglés) no se verá afectado en más de un 2.5%, como se informó el pasado mes de septiembre.

Fibra Inn, al momento de la publicación del evento relevante estaba trabajando en la capacitación del personal para la correcta implementación de los nuevos procedimientos.

Bajo la nueva estructura el Fideicomiso F/1616, se cumplen los requisitos para que Fibra Inn no sea considerada como un "Passive Foreign Investment Company" ("PFIC") para los efectos del impuesto sobre la renta federal de los Estados Unidos de América, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables de dicho país.

Con los cambios a la estructura de ingresos anunciados, Fibra Inn reiteró su compromiso de total transparencia con los inversionistas y con el mercado.

27 de febrero de 2014 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2013 terminado el 31 de diciembre de 2013. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibrainn.mx

4 de marzo de 2014 - Se informó que se efectuaría una Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago en efectivo el miércoles 12 de marzo de 2014, con un factor de 0.026775589519465100 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$6′917,050.98 (Seis millones novecientos diecisiete mil cincuenta pesos 98/100 M.N.). De igual forma, se notificó que se efectuaría un reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos y cargos no monetarios por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago de efectivo el próximo miércoles 12 de marzo de 2014 con un factor de 0.211987593838614000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$54,763,649.28 (Cincuenta y cuatro millones setecientos sesenta y tres mil seiscientos cuarenta y nueve pesos 28/100, M.N.). Dicho reembolso de capital no implica amortización de ninguno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios son no amortizables, sin expresión de valor nominal.

A continuación se detallaron las fechas relevantes a considerar para esta distribución:

Fecha ex derecho 7 de marzo de 2014 Fecha registro 11 de marzo de 2014 Fecha de pago 12 de marzo de 2014

El detalle de la distribución por CBFI, es como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 6'917,050.98 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.026775589519465100

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total a distribuir en pesos:

Número de certificados:

Ps. 54'763,649.28

258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.211987593838614000

Distribución total en pesos: Ps.61'680,700.26

Importe a distribuir en pesos por CBFI Ps.0.23876318335807900

Asimismo, se les informa que el Valor Teórico de la emisora de referencia es de 17.7851472908246000 pesos por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario. A continuación se detalla el cálculo de dicho Valor Teórico, con base en la información financiera de la Emisora al cierre del Cuarto Trimestre de 2013:

(+) Aportaciones de los Fideicomitentes Ps. 4,435'785,043
(+) Resultados del Ejercicio Ps. 158'727,074.04
(=) Total del Patrimonio Ps. 4'594,512,117.39

(=) Valor Teórico Ps.

(/)

v. Resumen de Factores de Riesgo

La inversión en los CBFIs de Fibra Inn implica algunos riesgos, los cuales se sintetizan a continuación:

- En Fibra Inn se está trabajando para diversificar geográficamente el portafolio de propiedades y se opera en 11 estados. Sin embargo, la concentración geográfica de las actuales propiedades en los 11 estados donde se opera podría hacer a Fibra Inn vulnerable a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en los ingresos o impactando negativamente los resultados de las operaciones.
- Las inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera, ya que abarcan sólo una parte de la misma, enfocándose en los segmentos Limitado, Selecto y Completo, lo cual pudiera ver reducidos los ingresos de la Fibra en el caso de que ocurriera una desaceleración económica.
- En Fibra Inn se está trabajando en la diversificación de marcas; sin embargo la mayoría de los hoteles que integran el portafolio operan bajo las marcas IHG® o Hilton®; por ello se estásujetoa riesgos asociados con la concentración de la Cartera en estas dos marcas.
- La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir las oportunidades de inversión.
- El desempeño de operación está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en generaya que en caso de que ocurra una desaceleración económica en el país, como un aumento en la tasa de inflación o en tasas de interés, es uno de los sectores que se ve más afectado, lo que podría reducir considerablemente los ingresos de la Fibra.
- Si se incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.
- 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.
- 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 la Compañía, ya que este hecho implica una inversión constante para adquirir o mejorar los activos fijos, sin tener la garantía de generación de ingresos.

- Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital
 periódicos que sean requeridos, así como la renovación de los hoteles, podría
 material y adversamente afectar la condición financiera y resultados de operación,
 ya que los hoteles necesitan estar en una condición óptima para atraer niveles de
 ocupación altos y tener una rentabilidad adecuada.
- Los activos pueden estar sujetos a un deterioro, disminuyendo la preferencia de los clientes por nuestros hoteles, los cuales podrían tener un efecto adverso en los resultados de operaciones, debido a que los deterioros se reconocen en los resultados del ejercicio y en consecuencia afectan los resultados de operación.
- Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas, lo cual podría implicar sanciones económicas para la empresa, impactando en los resultados del ejercicio. La administración está consciente de estos riesgos y verfica cuidadosamente que los hoteles cumplan con las licencias y permisos, y así evitar la clausura de una propiedad por parte de la autoridad.
- 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.
- Fibra Inn podría ser incapaz de cerrar las adquisiciones para hacer crecer el negocio y, aún si se consumanlas adquisiciones, podría ser posible que hubiera incapacidadde integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.
- Fibra Inn podría ser incapazde expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el regreso en inversiones en bienes raíces en estos mercados.
- 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.

- La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en el desempeño de operación lo que podría tener un efecto económico adverso en Fibra Inn, al disminuir sus ingresos y por lo tanto, sus resultados operativos.
- El derecho a retener hasta el 40% de los honorarios que se deben pagar al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría podría no ser suficiente para compensar disminuciones en los ingresos por arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso sobre la Fibra.
- Fibra Inn podría ser 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.
- Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarca 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.
- Los hoteles propiedad de Fibra Inn enferentan competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar las ganancias y la habilidad para efectuar 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.
- 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.
- Si se llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podría incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre Fibra Inn.
- El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad de crecimiento del negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y resultados de operación.
- Se 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.
- Los arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a las operaciones de Fibra Inn, lo que podría afectar las políticas de distribución, de operación y la habilidad para obtener financiamiento adicional.
- 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.

- No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
- El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía. Por lo tanto, no se transmite la propiedad de ciertos bienes con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación.
- Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.
- El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y las futuras ventas de CBFIs podrían ser dilutivas a los Tenedores.
- Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs de Fibra Inn pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs de Fibra Inn, y diluir su valor.
- Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs de Fibra Inn.
- El precio de los CBFIs de Fibra Inn podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo, lo cual impactaría en la volatilidad del mismo, sin importar el desempeño operativo.
- El precio de CBFIs de Fibra Inn podría ser volátil o podría bajar sin importar el desempeño de operación.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs de Fibra Inn o del sector de Fibras, el precio de los CBFIs de Fibra Inn podría disminuir.
- Los Tenedores de Fibra Inn no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.
- No se requiere una calificación crediticia de la Emisión, lo que podría generar un nivel de desconfianza por parte del accionista, ante la inseguridad en el retorno de las Distribuciones de Efectivo, implicando una posible desinversión.
- El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos, lo cual implicaría un gasto no presupuestado, afectando a los resultados operativos del ejercicio.
- Se podría buscar la aplicación menos enérgica de los acuerdos de los contratos mediante los cuales se adquierenhoteles y los Contratos con Operadora México, el Contrato de Asesoría y el Contrato de Gestión Hotelera derivados de los conflictos de interés con algunos de los miembros del Comité Técnico.
- Los miembros del equipo de directivos del Asesor de Fibra Inn, cada uno de los

- cuales es también uno de los directivos, el Administrador y/o de Gestor Hotelero tienen intereses de negocios e inversiones fuera del negocio de Fibra Inn que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención.
- Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre los asuntos de Fibra Inn y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.
- Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera 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 a Fibra Inn.
- 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 crecimientode Fibra Inn.
- Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hubiera dificultades para obtener capital, es posible que no sea posible realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.
- 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 CBFIsde Fibra Inn, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio de Fibra Inn podría afectar negativamente el precio de mercado de os CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.
- De conformidad con el Fideicomisode Fibra Inn, el Comité Técnico ha establecido políticas relacionadas con el monto de endeudamiento en el que se puede incurrir en el primer año fiscal. Si estas políticas se cambian después del primer año fiscal, es posible que se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operaciónde Fibra Inn, pudiendo poner 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 CBFIsde Fibra Inn.
- Por el hecho de tener valores registrados en el RNV, Fibra Innestá 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 aumentaríalos costos y requeriría tiempo de

gerencia y atención sustanciales.

- La salida de cualquier personal clave o del personal clave del Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría afectar material y adversamente a Fibra Inn.
- La habilidad 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.
- 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 entre Fibra Inn y los socios en coinversiones.
- Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs, los Bienes Inmuebles no formaron parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- Se depende del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hace cargo de la gestión de la mayoría de los hotelesde Fibra Inn, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera los hoteles en el mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa la relación con los franquiciantesde Fibra Inn.
- Fibra Inn dependedel Asesor, así como de su equipo de directivos para el éxito, y podría ser posible 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 Fibra Inn.
- No se tiene experiencia previa en la operación de una FIBRA ni de una compañía pública y por lo tanto se podrían enfrentar dificultades para operar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad para lograr objetivosde Fibra Inn o puede dar como resultado la pérdida de la calificación como una FIBRA, por lo cual perdería el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR.
- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente a Fibra Inn.
- El Comité Técnicode Fibra Inn puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores, reemplazando su inversión con un valor diferente al de Fibra Inn.
- Se espera que el Comité Técnico de Fibra Inn 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 desempeño histórico del equipo de directivos del Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de los CBFIs de Fibra Inn.
- 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.
- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones.
- 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.
- La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversionesde Fibra Inn.
- Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en las operaciones.
- Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de los CBFIs y los resultados de operaciones.
- Altas tasas de interés en México podrían incrementar los costos financieros de Fibra Inn.
- Fibra Inn está sujeta a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.
- México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.
- Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al ser un Impuesto Estatal, pudiera tener un incremento en alguna Entidad Federativa, lo cual representaría un gasto mayor en la escrituración de un terreno, afectando la rentabilidad del mismo.
- Un cambio legal en la La Ley del Impuesto al Valor Agregado podría afectar la devolución del impuesto sobre la adquisición de propiedades, con respecto al valor de las construcciones podría implicar una reducción en el saldo a favor del IVA.
- Reformas fiscales y legales inesperadas pudiera no estar alineadas de acuerdo a los planes de expansión y adquisición de Fibra Inn en términos de rentabilidad.

vi. Cumplimiento de Contratos Aplicables

1) 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, y fue modificado con el primer convenio modificatorio celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013. Lleva a cabo operaciones con el fin de pagar impuestos como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR.

El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya 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.

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 223 y 224 de la LISR, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, 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.

Recibe ingresos principalmente del arrendamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento y 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 y seguirá cumpliendo,, entre otros, 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 deben estar invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser 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 debe distribuir 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, 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 223 y 224 de la Ley del ISR 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 223 y 224 de la Ley del ISR.

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, éste 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.

2) Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso:

"...

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: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

- 4.1 <u>Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso</u>. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:
- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles 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 Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento 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 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; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre 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 223 y 224 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

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 en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Asesor, 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 Bienes Inmuebles. 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, y en caso de la primera Emisión, conforme lo establezca el Comité Técnico;
- 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 Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro 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 Asesor, 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 Bienes Inmuebles 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 Asesor;
- t. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor 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;
- u. 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 activos 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 Asesor 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 Bienes Inmuebles, 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, otorgando al efecto las 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, 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 Asesor, al Administrador, o a quien ellos mismos designen, 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 Bienes Inmuebles 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, salvo tratándose de la primera Emisión, en cuyo caso la facultad corresponde al Comité Técnico. 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 Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y

determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles 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 Bien Inmueble 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 Bienes Inmuebles 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 Asesor, 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 Asesor, 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, Distrito Federal.
 - 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 la determinará la BMV en su momento.

<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) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los Estados Financieros Consolidados Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.
 - (iii) 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. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados 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 Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.
 - (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) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea

deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.

(vi) 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.

- (vii) 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.
- (viii) Excepto por (y) 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 (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, 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 89% (ochenta y nueve por ciento) 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.
- (ix) Salvo por los casos previstos en los incisos (vii) y (viii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (x) 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.
- (xi) 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.

- (xii) 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.
- (xiii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiv) 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.
- (xv) 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.
- (xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.
- (xvii) 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.

- 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 LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los 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 Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común 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 Asesor, 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.

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;

- k. 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;
- 1. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, 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;
- m. 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;
- n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

- o. 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;
- p. 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
- q. 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 Bien Inmueble Aportado de que se trate.
- 22.2 <u>Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión</u>. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados 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 Bien Inmueble Aportado 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 Bien Inmueble 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 <u>Obligaciones</u>. 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 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 y 224 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 224 de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. 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 Asesor o 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 actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;
 - f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el

impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

- g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.
- h) 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 II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2012. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.
- i) 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.
- j) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- 26.3 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados que fueron 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 Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado 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 Bien Inmueble Aportado 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 Bienes Inmuebles se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Bienes Inmuebles, 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.

26.4Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. 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 los incisos 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.

- 26.5El 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.
- 26.6Las 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.
- 26.7Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.
- 26.8A 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.
- 26.9Las 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 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; y

d) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más 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.
- 30.3 <u>Procedimiento</u>. 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 <u>Elementos para valoración</u>. 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 Forma de calcular montos y porcentajes. 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, ya 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 Control, 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 Bienes Inmuebles 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 por más del 89% de los CBFIs en circulación.

Modificaciones posteriores al cambio del Asesor inicial. Una vez que (i) el Asesor inicial sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 11% de los CBFIs; el Representante Común 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 incluir 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 Asesor, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.

..."

Se tienen celebrados 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.

3) Contrato de Asesoría

A continuación se incluye los nombres, edad y puesto de los directivos del Asesor:

Nombre	Edad*	Puesto
Víctor Zorrilla Vargas	60	Presidente y CEO
Joel Zorrilla Vargas	51	Director de Operaciones
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	56	Director de Finanzas

^{*}Al 31 de diciembre de 2013.

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 natural, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento).

Dicha contraprestación será 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.

En adición, por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso que apruebe el Comité Técnico, el Asesor cobra una comisión base del 1.5% (uno punto cinco por ciento) sobre el precio de adquisición o aportación de los activos adquiridos o contribuidos al Patrimonio del Fideicomiso (la "Comisión Base") más una comisión incentivo igual a la Comisión Base (la "Comisión Incentivo") que será pagadera siempre y cuando el Valor Implícito del Inmueble (EBITDA (UAFIDA) de los doce meses de la propiedad a ser adquirida/contribuida entre el Cap Rate estimado para los siguientes doce meses de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) sea al menos 5% (cinco por ciento) mayor que el valor de adquisición (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate) al cierre de la transacción, importe que será instruido por escrito al Fiduciario por parte del Administrador. La Comisión Incentivo podrá ser pagada no obstante no se cumplan las condiciones anteriores siempre que (i) se cuente con la previa aprobación del Comité Técnico, contando con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y (ii) se trate de inmuebles con alto valor estratégico. En el supuesto que estas actividades se realicen con Tenedores Relevantes, ésta comisión no se causará en la proporción en que los Tenedores Relevantes sean propietarios de los bienes inmuebles que sean adquiridos por el Fideicomiso o contribuidas a su patrimonio. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de los Tenedores Relevantes estarán sujetas a las políticas del Fideicomiso relativas a operaciones con partes relacionadas y estarán sujetas a la aprobación del Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de desarrollo de proyectos de hoteles nuevos, por la realización de actividades para tal fin, el Asesor cobrará, en lugar de la comisión antes mencionada, los honorarios que para tal fin acuerden las partes previo al inicio de actividades del primer proyecto.

Finalmente y solamente en el caso de que los Bienes Inmuebles no sean arrendados a Personas Relacionadas con los Tenedores Relevantes, el Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

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 el Gestor Hotelero 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.

4) 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 Capes;
- (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 la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador cuenta inicialmente con aproximadamente 40 empleados, además de su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya.

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, más el 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 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 se establece en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo 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.

5) Contratos de Arrendamiento

Fibra Inn inicia arrendando los ocho hoteles que conformaron la Cartera de Aportación, a Hotelera Saltillo y los seis hoteles restantes de la Cartera Inicial a Prisma Torreón, ambas sociedades subsidiarias de Hoteles Prisma. Así también los hoteles adquiridos hasta el día 25 de diciembre de 2013, fueron arrendados a dichas empresas. Los contratos de arrendamiento quedaron conformados de la siguiente manera:-

	Hotel Arrendataria		Fecha de firma
1	Hampton Inn by Hilton® Monterrey	Prisma Torreón,	11 marzo 2013
	Galerías-Obispado	S.A. de C.V.	
2	Holiday Inn Express & Suites®	Prisma Torreón,	11 marzo 2013
	Monterrey Aeropuerto	S.A. de C.V.	
3	Hampton Inn by Hilton® Saltillo	Hotelera Saltillo,	11marzo 2013
	Zona Aeropuerto	S.A. de C.V.	
4	Holiday Inn Express® Saltillo Zona	Prisma Torreón,	11 marzo 2013
	Aeropuerto	S.A. de C.V.	
5	Hampton Inn by Hilton® Reynosa	Hotelera Saltillo,	11 marzo 2013
	Zona Industrial	S.A. de C.V.	
6	Hampton Inn by Hilton® Querétaro	Hotelera Saltillo,	11 marzo 2013
	Tecnológico	S.A. de C.V.	
7	Holiday Inn Express & Suites® Toluca	Hotelera Saltillo,	11 marzo 2013
	Zona Aeropuerto	S.A. de C.V.	
8	Holiday Inn Express & Suites®	Prisma Torreón,	11 marzo 2013
	Ciudad Juárez las Misiones	S.A. de C.V.	
9	Holiday Inn Express® Guadalajara	Hotelera Saltillo,	17 mayo 2013
	Autónoma	S.A.P.I de C.V.	
10	Holiday Inn Express® Playa del	Hotelera Saltillo,	23 mayo 2013
	Carmen	S.A.P.I de C.V.	
11	Holiday Inn Express® Toluca	Hotelera Saltillo,	29 mayo 2013
	Tollocan	S.A.P.I de C.V.	
12	Holiday Inn® & Suites Guadalajara	Prisma Torreón,	31 mayo 2013
	Centro Histórico	S.A.P.I de C.V.	

13	Holiday Inn ® Monterrey Zona Valle	Hotelera Saltillo,	31 mayo 2013
	Tionday iiii & Wonterrey Zona vane	S.A.P.I de C.V.	
14	14 Holiday Inn ® Puebla La Noria	Hotelera Saltillo,	24 julio 2013
		S.A.P.I de C.V.	
15	15 Camina Baal Guanainata	Hotelera Saltillo,	21 agosto 2013
	Camino Real Guanajuato	S.A.P.I de C.V.	_
16 México Plaza Irapuato		Prisma Torreón,	23 agosto 2013
	Mexico Flaza frapuato	S.A.P.I de C.V.	
17 Marriott Real Puebla	Prisma Torreón,	29 agosto 2013	
	S.A.P.I de C.V.		
18	18 Holiday Inn Coyoacán	Hotelera Saltillo,	19 diciembre 2013
		S.A.P.I de C.V.	

A partir del día 26 de diciembre de 2013, Fibra Inn prestó directamente los servicios de hospedaje mediante alojamiento temporal de personas, por lo que fueron cancelados ese día los contratos de arrendamiento iniciales y todos los espacios distintos a actividades de hospedaje de los hoteles que conforman el patrimonio fideicomisito, fueron otorgados en nuevos arrendamientos a la empresa Operadora México, empresa controlada por Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya en un 51% (cincuenta y uno por ciento). , y a terceros arrendatarios, en su caso, que tienen el uso y goce temporal de dichos espacios. Estos espacios son, sin limitar:- Restaurantes y Bares, Salas de Juntas, Lavandería de huéspedes, Site del hotel, Salones de Eventos, Cocina, Cafetería, entre otros. En tal virtud actualmente los contratos de arrendamiento de espacios diversos a hospedaje quedaron celebrados como sigue:

	Hotel	Fecha de firma
1	Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado	26 diciembre 2013
2	Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto	26 diciembre 2013
3	Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto	26 diciembre 2013
4	Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto	26 diciembre 2013
5	Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial	26 diciembre 2013
6	Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico	26 diciembre 2013
7	Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto	26 diciembre 2013
8	Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez las Misiones	26 diciembre 2013
9	Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	26 diciembre 2013
10	Holiday Inn Express® Playa del Carmen	26 diciembre 2013
11	Holiday Inn Express® Toluca Tollocan	26 diciembre 2013
12	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	26 diciembre 2013
13	Holiday Inn ® Monterrey Zona Valle	26 diciembre 2013
14	Holiday Inn ® Puebla La Noria	26 diciembre 2013
15	Camino Real Guanajuato	26 diciembre 2013
16	Wyndham Garden® Irapuato	26 diciembre 2013
17	Marriott® Real Puebla	26 diciembre 2013
18	Holiday Inn México Coyoacán	26 diciembre 2013

Por los servicios que no son de hospedaje, que comprenden la venta de alimentos y bebidas, la renta de salones y salas de juntas, así como los servicios de banquetes, *coffee break*, lavandería, tintorería y telefonía, entre otros ("Otros Servicios Completos"), Fibra Inn renta a partir del día 26 de diciembre de 2013 de manera directa los inmuebles a un operador, de tal manera que éste es quien lleve a cabo dicha actividad. Para estos efectos,

se ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles entre Operadora México y Fibra Inn. De esta forma, se asegura una rentabilidad basada en ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje. En consecuencia, los Otros Servicios Completos que no corresponden a hospedaje son ingresados y facturados por el fideicomiso ("Fideicomiso F/1765". Los ingresos por dichos servicios representan en promedio alrededor del 35% del total de los ingresos de dichos hoteles. El Fideicomiso Otros Servicios Completos paga los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios Completos. También paga la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de dichos servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios Completos será transferida a Operadora México, la cual pagará el respectivo Impuesto Sobre la Renta. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios Completos, la Administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable equivalente a un promedio de 15% de los ingresos por Otros Servicios Completos. El Fideicomiso F/1616 recibirá este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

No obstante que espera arrendar todos los espacios distintos a actividades de hospedaje de los hoteles que conforman el patrimonio fideicomitido a Operadora México, en el futuro, podría arrendarlos a un tercero si se considera benéfico para los Tenedores. El Administrador se ocupará de vigilar y tendrá facultades para rechazar la contratación de empleados clave en los Arrendatarios. Los espacios distintos a hospedajes en los hoteles serán arrendadas únicamente con el propósito de llevar a cabo actividades distintas a hoteleras, tales como restaurante, bar y salas de juntas, entre otros, de conformidad con los estándares de las marcas de cada hotel.

De conformidad con los términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios pagarán una renta mensual la cual será mayor para compensar aumentos en honorarios por administración pagados por la Fibra al Administrador por su desempeño respecto al mantenimiento requerido en todas las propiedades que es lo que sería si dichas actividades de mantenimiento las realizaran los Arrendatarios.

Hasta el día 25 de Diciembre de 2013 la renta mensual se componía de un componente fijo y uno variable, que incluía (i) un monto mensual por habitación; y (ii) en caso de que el hotel contara con restaurante, bar y salones de eventos, un monto por alimentos y bebidas. El componente variable incluía: (i) una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Habitaciones" (como se definía en el Contrato de Arrendamiento, en el entendido que se tomaron en consideración los siguientes elementos: (1) el Revpar; (2) el número de Cuartos Disponibles en el hotel; (3) el tipo de hotel de que se trata; (4) por los ingresos que por concepto de renta de las habitaciones disponibles obtuviera la Arrendataria de forma mensual; y (ii) en caso de que el hotel contara con restaurante, bar y salones de eventos, una cantidad que resulte de multiplicar el "Factor Alimentos y Bebidas" (como se defino en el Contrato de Arrendamiento, en el entendido que se tomó en consideración los siguientes elementos: (I) el "Cheque Promedio"; (II) el ingresos total por alimentos y bebidas; y (III) el ingreso total derivado de la renta de salones)) por los ingresos que por concepto de alimentos y bebidas obtuviera la Arrendataria de forma mensual. El "Factor Habitaciones" y el "Factor Alimentos y Bebidas" se establecieron en las Tablas de Arrendamientos respectivos. De conformidad con los Contratos de Arrendamiento, el "Factor Habitaciones" y el "Factor Alimentos y Bebidas" podrían haber sido revisados cada 3 (tres) años y podrían ajustarse cuando existan circunstancias

económicas y de mercado que así lo ameriten, por mutuo acuerdo de las partes en el Contrato de Arrendamiento.

A partir del día 26 de Diciembre de 2013, Fibra Inn adopta la posibilidad de prestar los servicios de hospedaje y alojamiento temporal de personas de forma directa, y al efecto se realizó el cambio de estructura celebrando nuevos contratos, constituyendo nuevas empresas, estableciendo nuevos procesos de facturación, contabilidad etc., por lo que a partir de ese día, y habiendo terminado de forma anticipada los contratos de arrendamiento iniciales, Fibra Inn celebró contratos de arrendamiento para otorgar el uso y goce temporal de las áreas o espacios de los inmuebles aportados al patrimonio fideicomitido que no estuvieran destinados al hospedaje o alojamiento temporal de personas, a favor de Operadora México. Dichos contratos se celebraron con los hoteles propiedad de Fibra Inn estableciendo rentas mensuales fijas o bien compuestas por una base fija y otra variable, la diferencia se determinó en base a i) al número de Cuartos Disponibles; ii) al Revpar; iii) al tipo de hotel de que se trata, es decir si es select services o full services;iv) el "Cheque Promedio"; v) el ingresos total por alimentos y bebidas; y vi) el ingreso total derivado de la renta de salones; vii) hoteles en operación; y, viii) hoteles de nueva apertura; entre otros factores, y es analizado y determinado por el Asesor.Se estableció que dichas rentas fueran revisadas en forma semestral y que podrán ajustarse cuando existan circunstancias económicas y de mercado que así lo ameriten, por mutuo acuerdo de las partes en el Contrato de Arrendamiento.

Las cantidades mencionadas respecto al componente fijo anterior se ajustarán anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor; los factores mencionados respecto al componente variable se ajustarán anualmente para reflejar el impacto de dicho incremento y, en su caso, para reflejar cambios en los costos derivados de variaciones diferentes al incremento mencionado tales como servicios de agua, de energía, transmisión de voz y datos y/o por cambio de estándares y/o costo de los servicios y/o pago de regalías del franquiciante y/o cambios en la estructura de costos de la comercialización del hotel, gastos relativos al personal u otros operacionales y administrativos. En todo caso, de conformidad con el Fideicomiso las partes en el Contrato de Arrendamiento respectivo, de común acuerdo, revisarán semestralmente las cantidades y factores mencionados, para lo cual se requiere autorización del Comité Técnico y contando con la mayoría de los Miembros Independientes.

Finalmente, en el caso de los eventos que se mencionan a continuación, se ajustarán por evento y de acuerdo a la voluntad de las partes en el Contrato de Arrendamiento: (i) siniestros; (ii) daño a maquinaria y equipo relevante; y (iii) otros gastos extraordinarios.

Durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el mantenimiento del Bien Inmueble estará a cargo y será responsabilidad del Administrador.

Será responsabilidad del Arrendatario llevar a cabo por su cuenta y orden el reemplazo, adquisición de todos aquellos activos que sean necesarios para la correcta operación y funcionamiento delos espacios rentados y/o que sean indicados por el franquiciante de la marca con base en las inspecciones que lleve a cabo y/o por cambio de sus estándares de equipamiento y servicio.

Fibra Inn en la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento, deberá contratar y mantener en vigor durante toda la vigencia del mismo una póliza de seguro por responsabilidad civil por daños a terceros con la cobertura suficiente que requiera el

franquiciante de la marca, incluyendo protección por responsabilidad civil conforme al derecho del país de residencia de cualquier reclamante extranjero o conforme a demanda del tribunal extranjero (demandas provenientes del extranjero), y cuya protección ampare tanto al Arrendatario como a la arrendadora.

El Contrato de Arrendamiento tendrá una duración de 20 años.

Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, mediante aviso por escrito a la otra parte con al menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha en que deba tener efecto la terminación.

En virtud de adoptar una nueva estructura en la que Fibra Inn presta los servicios de hospedaje y alojamiento temporal de personas en forma directa, Operadora México aportó los derechos de uso y goce que recibió en arrendamiento al Fideicomiso F/1765 del que es Fiduciaria Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, y es este último a través del cual Operadora México presta los servicios de actividades diversas a la hotelería, dentro de los Bienes Inmuebles propiedad de Fibra Inn, prestando servicios tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spas, entre otros, pero en todo momento, excluyendo servicios de hospedaje, facturando directamente los servicios a los huéspedes de los hoteles

El Fideicomiso F/1765 esta 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 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracias, 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 Espínola Bustillos, notario público número 120 con ejercicio en el Distrito Federal. De dicho instrumento 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 Empresarial 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 Concentradora.

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 Empresarial 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 los derechos de uso y goce temporal de los Espacios que le sean aportados por el Fideicomitente para la operación y explotación de los mismos, en los términos de este Fideicomiso;

- (b) Que el Fiduciario a través del Operador o Gestor, opere y explote los Espacios ofreciendo a huéspedes y clientes del hotel que corresponda así como cualquier otro usuario tercero, todos aquellos servicios relativos a la actividad de un hotel que no sean de hospedaje, tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spa's entre otros, según el destino establecido en cada caso y conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente;
- (c) Que el Fiduciario por instrucciones del Fideicomitente celebre el Contrato de Operación y/o celebre cualesquiera otros contratos, convenios, o documentos relacionados o que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso a efectos de llevar a cabo la operación y explotación de los Espacios. A tales efectos el contrato respectivo deberá incluir disposiciones relativas al manejo de efectivo, en su caso y la forma en la que se efectuarán los abonos por los servicios prestados en la Cuenta Receptora 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-dos mil veintinueve, 2033-dos mil treinta y tres 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 y de conformidad con lo que se establece en la Cláusula Octava de los Contratos de Arrendamiento y para los fines previstos en el Fideicomiso de administración identificado bajo el número F/1765, Operadora México cedió a favor del Fiduciario, y éste aceptó la cesión de todos los derechos de uso y goce temporal de los Espacios descritos en los Contratos de Arrendamiento para quedar afectos al patrimonio del Fideicomiso de administración identificado bajo el número F/1765, quedando éste 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. El Cesionario ratificó su aceptación a dichas cesiones para los fines y efectos del presente Contrato. Se hizo constar que no obstante la cesión de derechos contenida en el presente Contrato, 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.

6) Contrato de Gestión Hotelera

Desde el inicio de Fibra Inn, los hoteles son operados y gestionados por Gestor Hotelero, quien celebró un contrato de gestión hotelera con los Arrendatarios por cada hotel.

De conformidad con el Contrato de Gestión Hotelera y hasta el día 25 de diciembre de 2013, el Gestor Hotelero fue 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 prestó los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble que corresponda a nombre y por cuenta del Arrendatario, 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 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 Espacios, diversos a la actividad hotelera. 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 Camino Real y Holiday Inn Puebla La Noria es operado por Grupo Presidente.

A continuación se incluye los nombres, edad y puesto de los directivos del Gestor Hotelero:

Nombre	lad* Puesto
Víctor Zorrilla Vargas	Presidente y CEO
Joel Zorrilla Vargas	Director de Operaciones
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	56 Director de Finanzas
	•

^{*}Al 31 de diciembre de 2013

De conformidad con el Contrato de Gestión Hotelera, el Gestor Hotelero cobra honorarios en base a ingresos netos y el equivalente al 10% de la utilidad bruta de operación generada por el hotel en cuestión durante el ejercicio fiscal de que se trate.

De conformidad con el Contrato de Gestión de Espacios diferentes a la actividad hotelera, el Gestor Hotelero cobrará honorarios en base a ingresos netos y el equivalente al 10% de la utilidad bruta de operación generada por el hotel en cuestión durante el ejercicio fiscal de que se trate. El Contrato de Gestión Hotelera, tendrá una vigencia de 10 (diez) años y se renovará 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 seis (6) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Gestión Hotelera.

7) Contrato de prestación de servicios entre el Arrendatario y el Administrador

El Administrador celebró un contrato marco de prestación de servicios inmobiliarios con los Arrendatarios respecto a los Bienes Inmuebles a efecto de prestar diferentes servicios relativos a la administración, mantenimiento, inspección y corrección vinculados con la operación de los Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso. En el adenda respectivo se establecerá el alcance y los términos específicos de los servicios que deberán ser prestados a efectos de poder cumplir con los mayores estándares posibles atendiendo a las características y situación específica de cada Bien Inmueble.

De conformidad con el contrato mencionado, el Administrador llevará a cabo, sin limitar, los siguientes servicios:

- (i) Vigilar que la entrega de la posesión física y jurídica de los Bienes Inmuebles, se lleve a cabo conforme se establezca en el Contrato de Arrendamiento respectivo.
- (ii) Vigilar que los Bienes Inmuebles se destinen exclusivamente a la actividad y otorgamientos de servicios de hotel, restaurante, bar, salas de juntas y siempre bajo los estándares de la marca que corresponda.
- (iii) Verificar los cálculos que se realicen a efectos de determinar el monto de la renta mensual pactada en términos de lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento respectivo.
- (iv) Cerciorarse que el Arrendatario no realice modificación alguna en el inmueble que altere de cualquier forma su naturaleza, características de uso, ni varié la forma de las edificaciones con que cuente, sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario.
- (v) Vigilar, al término de la vigencia de los Contratos de Arrendamiento o su prórroga o, en su caso, al momento en que la vigencia de dicho contrato sea declarada vencida anticipadamente, la desocupación y entrega del Bien Inmueble al Fiduciario en las mismas buenas condiciones en que fue recibido, salvo por el desgaste por el uso normal del mismo y paso del tiempo.
- (vi) Vigilar que el Arrendatario no subarriende el Bien Inmueble.
- (vii) En general, vigilar el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del Arrendatario y del Fiduciario que deriven de los Contratos de Arrendamiento.
- (viii) Vigilar que todas y cada una de las obligaciones del Gestor Hotelero de que se trate conforme al Contrato de Gestión Hotelera respectivo, se cumplan.
- (ix) Vigilar que el Gestor Hotelero lleve libro y registros completos de contabilidad que reflejen los resultados de las operaciones de los Bienes Inmuebles, sobre una base consolidada, de conformidad con principios de (IFRS) y consistentemente aplicados en los Estados Unidos Mexicanos.
- (x) Vigilar el cumplimiento del contrato de licencia de uso de marcas que celebre el Cliente con la franquiciante de que se trate.

- (xi) Proporcionar toda clase de consultoría a efectos de eficientar y facilitar el cumplimiento de obligaciones.
- (xii) Cualquier otra para efectos de explotar, reconstruir, mejorar los Bienes Inmuebles, siempre con estricto apego al cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme a los contratos que el mismo tenga celebrados y sin perjuicio del patrimonio del Fiduciario.

Por la prestación de los servicios conforme a este contrato, el Administrador tendrá derecho a cobrar los honorarios que se establezcan en el adéndum respectivo conforme a los servicios para los cuales sea contratado.

8) Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2013, Fibra Inn cuenta con contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales que le permiten el uso de diversas marcas. tales como: Hampton Inn by Hilton® de grupo Hilton, Holiday Inn® Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites de IHG® (Intercontinental Hotels Group); Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott International, Wyndham Garden® de Wyndham Hotel Group International y Hoteles Camino Real.

Hampton Inn by Hilton®

Fibra Inn es propietario de cuatro hoteles Hampton Inn® by Hilton® en México. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios en Norte América. Hilton® tiene aproximadamente 650,000 cuartos a lo largo de más de 3,900 hoteles en noventa países; 1,700 hoteles de la marca Hampton Inn® by Hilton®. 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 de alta velocidad de cortesía en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía "*Hampton Inn*® 100% satisfaction guarantee".

Hasta el 25 de Diciembre de 2013, la empresa Arrendataria de cada Hampton Inn® propiedad de Fibra Inn era también titular de los Contratos de Licencia celebrados con Hilton®. A partir del 26 de Diciembre 2013 derivado de un cambio de estrucutra de Fibra Inn, las licencias de los cuatro hoteles se encuentran en un proceso de cambio de Licenciatario a favor de Deutsche Bank México, División Fiduciara como Fiduciario del F/1616 (Fibra Inn). Los Contratos de Licencia de estas cuatro propiedades tienen una vigencia actual de 5 hasta 17 años. Este tipo de contrato requiere que el licenciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad en el que el desarrollo del hotel está siendo planeado o haya celebrado un contrato de arrendamiento por el mismo periodo que la licencia. Fibra Inn solicita la licencia directamente a Hampton Inns International Franchise LLC, la cual tiene su oficina central en los Estados Unidos. Hampton Inns International Franchise LLC otorga una licencia con una vigencia por hasta 22 años, generalmente con anterioridad al desarrollo del nuevo hotel. Consecuentemente, el término de la vigencia inicia en la fecha de celebración del contrato de licencia. Un nuevo proyecto tarda aproximadamente 2 años en concluir y continúa por otros 20 años con el hotel en operación. Las licencias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado	Agosto 2017
Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto	Julio 2022
Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial	Octubre 2028
Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico	Febrero 2030

Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites

Fibra Inn actualmente es propietaria de cuatro hoteles Holiday Inn Express®, tres hoteles Holiday Inn Express®& Suites, dos Holiday Inn® y un Holiday Inn®& Suites los cuales pertenecen a la compañía hotelera internacional IHG® (Intercontinental Hotels Group) tiene aproximadamente 645,000 Cuartos a lo largo de más de 4,400 hoteles en más de cien países.

Con aproximadamente 2,000 hoteles, la marca Holiday Inn Express® se caracteriza 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. Por su parte, los hoteles Holiday Inn® ofrecen un ambiente familiar y confortable, en el que los clientes pueden relajarse y disfrutar de servicios como internet gratuito de alta velocidad, restaurantes, gimnasios y cómodos salones. Además, los niños comen y se alojan gratis. La combinación perfecta de negocios y placer para el viajero actual que busca el confort

Hasta el 25 de Diciembre de 2013, la empresa Arrendataria de cada inmueble propiedad de Fibra Inn era también franquiciataria de IHG®. A partir del 26 de Diciembre 2013 los contratos de franquicia de todos los hoteles Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites fueron **cedidos a** Fibra Inn quien será titular del contrato de franquicia por cada propiedad con una vigencia actual de hasta 10 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Regularmente, Fibra Inn solicita la franquicia directamente a IHG®, quien tiene oficinas en Guadalajara, Jalisco, México. Fibra Inn solicita la franquicia cuando el nuevo hotel está aún siendo planeado y el contrato se celebra desde ese momento o bien, cuando se trata de un cambio de propietaro Fibra Inn lo solicita directamente a IHG®. La vigencia de las franquicias inicia a la apertura al público. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto	Julio 2018
Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez las Misiones	Agosto 2018
Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto	Octubre 2018
Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Holiday Inn Express® Toluca Tollocan	Febrero 2017
Holiday Inn Express® Playa del Carmen	Noviembre 2016
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2017
Holiday Inn ® Puebla La Noria	Septiembre 2016
Holiday Inn ® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn ® México Coyoacán	Marzo 2016

Marriott®

Fibra Inn actualmente es propietaria de dos hoteles de la compañía hotelera un Marriott® internacional Marriott®, en la ciudad de Puebla, México. Marriott®International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 3,800 propiedades y 19 marcas de hoteles, cuenta con más de 3.800 hoteles franquiciados y gestionados en todo el mundo. Los hoteles de la marca 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; actualmente cuentan con más de 500 establecimientos en todo el mundo.

Hasta el 25 de Diciembre de 2013, la empresa Arrendataria de cada inmueble propiedad de Fibra Inn era también franquiciataria de Marriott®. A partir del 26 de Diciembre 2013 las franquicias de todos los hoteles Marriott® fueron cedidas a Fibra Inn quien será titular del contrato de franquicia por cada propiedad con una vigencia de hasta 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Regularmente, Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Marriott®. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Real Puebla	Agosto 2033

Wyndham Garden®

Fibra Inn actualmente es propietaria de un hotel Wyndham Garden® de Wyndham Hotel Group International en la Ciudad de Irapuato, México. El 23 de agosto de 2013 Fibra Inn adquirió el hotel México Plaza Irapuato con la finalidad de convertirlo a una marca hotelera internacional. Finalmente el 11 de diciembre de 2013 el hotel quedó convertido a la marca Wyndham Garden®.

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.

Desde su conversión, Fibra Innes Franquiciatario del hotel Wyndham Garden® Irapuato quien será titular del contrato de franquicia con una vigencia de hasta 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Wyndham Hotel Group International. La única franquicia vigente a esta fecha es:

Propiedades	Vencimiento
Wyndham Garden® Irapuato	Diciembre 2033

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 marcapara el manejo 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.

Hasta el 25 de Diciembre de 2013, la empresa Arrendataria del Hotel Camino Real Guanajuato era la titular de ese contrato. A partir del 26 de Diciembre 2013 la licencia para la Operación del Hotel Camino Real Guanajuato fue cedida a Fibra Inn. La Licencia vigente a esta fecha es:

Propiedades	Vencimiento
Camino Real Guanajuato	Vigencia de
	Contrato

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 practicas 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, contarácon todas las aprobaciones necesarias para permitir quelos 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 otorgan 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 y, en ciertos hoteles de Servicio Completo, de los ingresos por alimentos y bebidas. Adicionalmente, Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad, reservación u otros programas, que varían de entre el 0.4% y 4.3% del ingreso bruto por habitación. 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 licenciaestablecen 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. Hasta el 25 de Diciembre de 2013 el Arrendatario de cada hotel era el responsable de llevar a cabo todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia o licencia en favor del franquiciante o licenciante, a partir del 26 de diciembre lo hará 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 Hotelero.

9) Derechos de Preferencia con respecto a las propiedades de los Tenedores Relevantes y Derechos de Reversión con respecto a la Cartera de Aportación

Derechos de Preferencia

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes han acordado otorgar el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) 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 (diez) 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 Clavetendrán 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% (cincuenta por ciento) 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 (diez) 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.

Las obligaciones a cargo de los Tenedores Clave a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) 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.

Asimismo, de conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por la Fibra; 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 Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Derecho de Reversión

Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al 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 Bien Inmueble Aportado de que se trate.

De conformidad con el Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre la Cartera de Aportación, se procederá conforme a lo siguiente:

i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme al 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.

ii. 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 i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refieren estos párrafos 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 Bien Inmueble 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.

10) Asuntos Ambientales

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

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

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

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

Ahora bien, el NAAEC no establece mecanismos administrativos para sancionar o penalizar las inobservancias de las leyes ambientales de los países miembros, es importante tener en consideración que México pudiera ser sujeto a la suspensión de los

beneficios contenidos en el TLCAN en caso de que no se exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales.

Por todo lo anterior, se considera que se están tomando las medidas adecuadas para garantizar el cumplimiento mediante la obtención o renovación, según corresponda, de todos los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para los hoteles de la Cartera y/o se está en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental.

No obstante, como parte de las operaciones, periódicamente Fibra Inn deberealizar las gestiones necesarias para mantener vigente el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable a cada uno de los hoteles delaCartera de Aportación.

Finalmente, en la actualidad no existen procedimientos legales o administrativos importantes pendientes en contra de de Fibra Innen materia ambiental en relación con los hoteles delaCartera de Aportación.

11) Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad conos estándares de la industria mexicana.

Antes de consumar las transacciones deformación, asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros encada 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 endicho 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	Royal & SunAlliance Seguros (México)
	No. Póliza	400001366
	Vigencia	17 jul 2013 - 17 jul 2014
1	Ubicaciones	HAMPTON INN BY HILTON GALERÍAS OBISPADO
2		HAMPTON INN SALTILLO AEROPUERTO ZONA INDUSTRIAL
3		HAMPTON INN REYNOSA ZONA INDUSTRIAL
4		HOLIDAY INN EXPRESS SALTILLO AEROPUERTO
5		HOLIDAY INN EXPRESS & SUITES JUÁREZ LAS MISIONES
6		HOLIDAY INN EXPRESS & SUITES TOLUCA ZONA AEROPUERTO
7		HOLIDAY INN EXPRESS & SUITES MONTERREY AEROPUERTO
8		HAMPTON INN BY HILTON QUERÉTARO TECNOLÓGICO
9		HOLIDAY INN MONTERREY VALLE
10		HOLIDAY INN EXPRESS GUADALAJARA AUTÓNOMA
11		HOLIDAY INN EXPRESS TOLUCA
12		HOLIDAY INN PUEBLA LA NORIA

13	WYNDHAM GARDEN IRAPUATO	ĺ
14	HOLIDAY INN MÉXICO COYOACAN	l
15	CAMINO REAL GUANAJUATO	ĺ
16	MARRIOT PUEBLA	ĺ
17	HOLIDAY INN & SUITES GUADALAJARA CENTRO HISTÓRICO	l

	Aseguradora	ABA Seguros
	No. Póliza	D4 33000435
	Vigencia	24 may 2013 - 24 may 2014
18	Ubicaciones	HOLIDAY INN EXPRESS PLAYA DEL CÁRMEN

Fuente: Fibra Inn

RC- Responsabilidad Civil

	Ubicación	No. Póliza	Vigencia	Aseguradora
	HAMPTON INN BY HILTON		_	
1	GALERÍAS OBISPADO	MD-HOT-1101009	31 DIC 2013- 31 DIC 2014	GMX
	HAMPTON INN SALTILLO			
2	AEROPUERTO ZONA INDUSTRIAL	MD-HOT-1101035	26 FEB 2014 - 26 FEB 2015	GMX
	HAMPTON INN REYNOSA ZONA			
3	INDUSTRIAL	MD-HOT-1101075	1° MAY 2013 - 1° MAY 2014	GMX
	HOLIDAY INN EXPRESS SALTILLO			
4	AEROPUERTO	MD-HOT-1101098	30 JUN 2013 - 30 JUN 2014	GMX
	HOLIDAY INN EXPRESS & SUITES			
5	JUÁREZ LAS MISIONES	MD-HOT-1101115	20 AGO 2013 - 20 AGO-2014	GMX
	HOLIDAY INN EXPRESS & SUITES			
6	TO EO CITEOT WITHEROTO ERRICO	MD-HOT-1101137	20 OCT 2013 - 20 OCT 2014	GMX
	HOLIDAY INN EXPRESS & SUITES			
7	MONTERREY AEROPUERTO	MD-HOT-1101181	15 ENE 2014 -15 ENE 2015	GMX
	HAMPTON INN BY HILTON			
8	QUERÉTARO TECNOLÓGICO	MD-HOT-1101435	25 MAY 203 - 25 MAY 2014	GMX
9	HOLIDAY INN MONTERREY VALLE	MD-HOT-1101807	31 MAY 2013 - 31 MAY 2014	GMX
	HOLIDAY INN EXPRESS			
10	GUADALAJARA AUTÓNOMA	MD-HOT-1101808	17 MAY 2013 - 17 MAY 2014	GMX
	HOLIDAY INN & SUITES			
	GUADALAJARA CENTRO			
11	HISTÓRICO	MD-HOT-1101812	31 MAY 2013 - 31 MAY 2014	GMX
12	HOLIDAY INN EXPRESS TOLUCA	MD-HOT-1101809	29 MAY 2013 - 20 MAY 2014	GMX
13	HOLIDAY INN PUEBLA LA NORIA	MD-HOT-1101830	24 JUL 2013 - 24 JUL 2014	GMX
14	WYNDHAM GARDEN IRAPUATO	MD-HOT-1101838	23 AGO 2013 - 23 AGO 2014	GMX
15	HOLIDAY INN MÉXICO COYOACAN	MD-HOT-1101864	29 NOV 2013 - 29 NOV 2014	GMX
16	CAMINO REAL GUANAJUATO	MD-HOT-1101837	21 AGO 2013 - 21 AGO 2014	GMX
	HOLIDAY INN EXPRESS PLAYA DEL			
17	CÁRMEN	MD-HOT-1101805	23 MAY 2013 - 23 MAY 2014	GMX
18	MARRIOT PUEBLA	34584	29 AGO 2013 - 29 AGO 2014	ACE

Fuente: Fibra Inn

vii. 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 Emisión de 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. En Fibra Inn a la fecha sólo se tiene conocimiento de una demanda laboral promovida en contra de Fibra Inn derivada de una relación contractual con el anterior dueño en el hotel Marriot Puebla, la cual esta siendo atendida debidamente y se espera concluirla con éxito para las partes.

viii. Estimaciones Futuras

Además de los Bienes Inmuebles adquiridos, ha identificado oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuesta por carteras y propiedades individuales, entre las que esperaencontrar propiedades que mejor cumplan con loscriterios de adquisición y que mejoren la cartera de bienes inmuebles. No se han celebrado contratos definitivos para realizar la transmisión de la propiedad de cualquiera de estas carteras o inmuebles, por lo que no se puede asegurar que Fibra inn será capaz de completar cualquiera de estas adquisiciones.

Algunas de las propiedades que conforman las oportunidades de inversión inmobiliaria mencionadas anteriormente, incluyendo la determinación del precio de compra por dichas propiedades, estará sujeta a laspolíticas y requerirán el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, así como de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo. La adquisición de las propiedades que conforman las oportunidades de inversión inmobiliaria está sujeta a la negociación y ejecución de los correspondientes contratos de compraventa acordados de manera conjunta con los vendedores, mismos que esperacontengan condiciones para el cierre de dichas adquisiciones, así como a la obtención de ciertas autorizaciones de las autoridades aplicables, y en algunas circunstancias, de la Asamblea de Tenedores. No puedegarantizar que negociaráy celebrará satisfactoriamente los contratos de compraventa definitivos con los vendedores, ni tampoco que estaráen posibilidad de completar con éxito la adquisición de cualquiera de estas propiedades.

Cualquier estimación futura es una declaración que no está basada en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la compañía y de sus resultados financieros. El anticipar, estimar, creer, esperar o planear o expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.

ix. Participantes Relevantes en la Operación

1. El Fideicomitente u originador

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

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: Esta sociedad fue constituida mediante escritura pública número 23,201, de fecha 13 de septiembre de 2012, otorgada ante la fé del licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público No. 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 134826-1, el 17 de septiembre de 2012.

2. El Administrador

El Administrador es Administradora de Activos Fibra INN, S.C. y el Gestor Hotelero es Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

El Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con aproximadamente 40 empleados, además de 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 proporciona al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

3. El Asesor

En referencia al portafolio inmobiliario, la Fibra es asesorada por el Asesor, que está principalmente dedicado a Fibra Inn. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor asiste en la formulación e implementación de las decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

El equipo de administración del Asesor y del Gestor Hotelero está conformado actualmente por las siguientes personas:

- Víctor Zorrilla Vargas: edad 60 años, es el Director General de Fibra Inn y Presidente del Comité Técnico y accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn desde su constitución..
- Joel Zorrilla Vargas: edad 51años, es el Director de Operaciones de Fibra Inn y miembro del Comité Técnico de la Fibra y accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn desde su constitución.
- Oscar Eduardo Calvillo Amaya:edad 56 años, es el Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn y miembro del Comité Técnico de la Fibra, y actualmente accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn.

4. El Operador

Por otra parte el Operador o el Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012 y su dirección está a cargo de Víctor Zorrilla Vargas (Presidente y Director General), Joel Zorrilla Vargas (Director de Operaciones) y de Oscar Eduardo Calvillo Amaya (Director de Administración y Finanzas). El Gestor Hotelero es responsable, entre otras cosas, de prestar servicios generales de operación a hoteles 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 que corresponda, tanto en la actividad hotelera, como en aquellos espacios no destinados a dicha actividad:

- Directamente con Fibra Inn en el caso de servicios de hospedaje para los hoteles de servicio selecto, completo y limitado.
- O con la Arrendataria u Operadora México en el caso de otros servicios que no derivan del hospedaje y que corresponden al uso de restaurantes, bares, salones de banquetes, salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros.

Estos servicios de gestoría se prestan 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.

El portafolio inmobiliario es gestionado por unGestor Hotelero. ElGestor Hotelero procura que las propiedades registren elevadas tasas de ocupación a tarifas competitivas; que los servicios que se presten en las propiedades cumplan con los estándares de calidad más altos establecidos por las marcas que se utilizan; que las propiedades se encuentren siempre en un excelente estado de mantenimiento; que las propiedades adquiridas y desarrolladas se asimilen de la manera más expedita y eficiente a los estándares de calidad y rentabilidad.

5. El Arrendatario

El Arrendador es la empresa Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I de C.V. la cual fue constituida el día 23 de octubre de 2013, la Fibra renta los espacios de los Bienes Inmuebles distintos a la actividad de hospedaje. De conformidad con los términos del Contrato de Arrendamientos el Arrendador tendrá el uso y goce temporal de dichos Espacios.

El equipo de administración del Arrendatario está conformado actualmente por las siguientes personas:

- Víctor Zorrilla Vargas: edad 60 años, es el Director General de Fibra Inn y Presidente del Comité Técnico y accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn desde su constitución..
- Joel Zorrilla Vargas: edad 51 años, es el Director de Operaciones de Fibra Inn y miembro del Comité Técnico de la Fibra y accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn desde su constitución.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya: edad 56 años, es el Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn y miembro del Comité Técnico de la Fibra, y actualmente accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn.

6. Prestador de Servicios de Empleados

Respecto los empleados, la Fibra contrata al Prestador de Servicios quien es Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. sociedad que fue constituida el día 16 de diciembre de 2013, y es contratado con el fin de que lleve a cabo las nominas.

El equipo de administración del Prestador de Servicios está conformado actualmente por las siguientes personas:

- Víctor Zorrilla Vargas: edad 60 años, es el Director General de Fibra Inn y Presidente del Comité Técnico y accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn desde su constitución..
- Joel Zorrilla Vargas: edad 51 años, es el Director de Operaciones de Fibra Inn y miembro del Comité Técnico de la Fibra y accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn desde su constitución.
- Oscar Eduardo Calvillo Amaya:edad 56 años, es el Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn y miembro del Comité Técnico de la Fibra, y actualmente accionista de las sociedades que formaron parte de Fibra Inn.

7. Deudores Relevantes o Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso

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.

8. Los Tenedores de los Valores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

x. Oportunidades de Mercado

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

El modelo de negocios permite posicionar a Fibra Inn favorablemente para aprovechar las oportunidades que en el entorno.

Tendencias que	pueden traducirse en mejo	ores				
oportunidades de mercado						

Posicionamiento de Fibra Inn para aprovechar las oportunidades

Estabilidad
Económica

Las políticas Fiscales y Monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han contribuido a la estabilidad del mercado inmobiliario en México así como al mayor acceso a financiamientos de largo plazo.

Acceso al Capital

La estructura como FIBRA facilitael acceso a capital y deuda suficientes provenientes tanto de inversionistas institucionales como individuales para aumentar la participación de Fibra Inn en un mercado creciente.

Posicionamiento de México en el sector manufacturero

México, como puente entre Latinoamérica y Norteamérica, y entre Latinoamérica y Asia, ha avanzado en su posicionamiento global en el sector manufacturero, particularmente automotriz, electrónico y aeronáutico. Posicionamiento de las propiedades para atender a clientes en los segmentos de alto crecimiento Las propiedades de Fibra Inn se benefician de la demanda de servicios de hospedaje de viajeros de negocios ligados a empresas globales en sectores tales como automotriz, electrónico y aeroespacial.

Sofisticación de los consumidores mexicanos y extranjeros	Los viajeros de negocios mexicanos y extranjeros buscan servicios de bajo costo y elevada calidad que cumplan con los estándares establecidos por marcas globales.	Gestor Hotelero con probada capacidad	La experiencia y recursos del Gestor Hotelero hacen posible que las propiedades de Fibra Inn cumplan plenamente con las expectativas de precio y calidad de los viajeros de negocios.
Mercado de propiedades hoteleras muy fragmentado	Los mercados de propiedades están fragmentados con poco acceso a capital. Esto se traduce en oportunidades para que la Fibra adquiera activos de alta calidad a precios favorables.	Asesor con experiencia para consolidar un portafolio rentable	ElAsesor tiene probada capacidad para identificar oportunidades de adquisición y el Gestor Hotelero tiene la capacidad de reconvertir esas propiedades. Ambos aspectos permiten generar y capturar valor.
Los precios de los servicios hoteleros están rezagados respecto de propiedades similares en Norte y Sud América	Los precios que se cobran en el mercado de hoteles de negocios en México están significativamente por debajo de los observables en la mayoría de países de Norteamérica y Sudamérica.	Capacidad para elevar la rentabilidad de las propiedades de Fibra Inn	Se considera que en los próximos años continuará la convergencia de los precios de los servicios que se prestan en las propiedades de Fibra Inn con el INPC y las tarifas internacionales, lo cual contribuirá a elevar su rentabilidad.

Creciente demanda de Fibras para los portafolios de inversionistas institucionales e individuales

xi. Ventajas Competitivas

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

Ventajas Competitivas derivadas de una Cartera de Alta Calidad

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

• Ubicadas en mercados atractivos y de alto crecimiento. Los hoteles de Fibra Inn están ubicados en plazas con múltiples generadores de demanda lo cual los hace más resistentes a altibajos de una industria o sector de la economía en particular. Los generadores de demanda incluyen industria multinacional, maquiladoras, industria automotriz y autopartes, industria electrónica, industria aeroespacial, aeropuertos, universidades, estadios deportivos entre otros. Los hoteles tienen la característica que operan a bajo costo y por tanto han demostrado ser resistentes a las crisis financieras, a la vez registran tarifas parecidas a los hoteles de Servicio Completo. Se considera que las tasas de ocupación y de cuartos de estos hoteles se ven beneficiados con el incremento en la industria maquiladora en México.

- Propiedades recientes, bien mantenidas y de alta calidad. Como resultado de la reciente construcción eficiente y sustentable de los hoteles, se considera que tienen bajos requerimientos de mantenimiento y capital. A efecto de mantener satisfechos a los clientes, se reinvierte en los hoteles para asegurar que estén a la vanguardia y optimizados conforme se requiera bajo las franquicias. Los hoteles además requieren de bajo mantenimiento, tanto por su reciente inicio de operación como por su construcción eficiente y sustentable. Existe una historia de conservación cuidadosa de las propiedades, lo que resulta en una mayor satisfacción del huésped ya que siempre encuentra su cuarto fresco y con buena apariencia. Para ello se reinvierte constantemente de manera que los hoteles están actualizados, funcionales y con excelente presentación.
- Diversificación Geográfica e Industrial. La Cartera de propiedades está compuesta por 18 hoteles ubicados en 11 Entidades Federativas, en áreas que generalmente han mostrado tendencias demográficas favorables para hoteles. Estás áreas geográficas también brindan generadores de múltiples industrias y demanda, lo que hace a la Compañía más resistentes a los altibajos de las industrias o sectores de la economía y más atractivos para los viajeros de negocios. Adicionalmente, ninguno de los hoteles depende del éxito financiero o repetidas ocupaciones de empleados de algún cliente corporativo o sector de industria. Como consecuencia de la diversificación geográfica y sectorial de los hoteles la Compañía es capaz de ofrecer servicio a diferentes mercados, en diferentes ciclos de mercado y sectores económicos, lo que podría potencialmente resultar en ingresos más estables y una mayor predicción en el promedio de tasas de ocupación mensuales. En el futuro, buscará adquirir hoteles que hayan mostrado penetración de mercado igual o mejor que su segmento competitivo, medido en razón de la penetración de Ingreso por Habitación Disponible de cada uno. Pretende lograrlo mediante la presencia en ciudades con crecimiento económico sustentado en industrias de alta tecnología, que requieren servicios de hospedaje de clase internacional.
- Sector Industrial y hotelero. Adicionalmente, Fibra Inn está expuesta a generadores industriales y de demanda que mitigan el riesgo relacionado a baja en alguna industria o sector de la economía ya que ofrece servicios a una base diversificada de viajeros de negocio. Dichas industrias y generadores de demanda incluyen empresas multinacionales automotrices, energéticas, electrónicas y aeroespaciales, plantas de ensamble, aeropuertos, universidades, sitios deportivos, entre otras. Los hoteles que de la Cartera de Aportación han operado a costos bajos y por ello han sido capaces de soportar tendencias económicas complicadas mientras que se cobran tarifas similares a aquellas en hoteles de Servicio Completo. Debido a que la mayoría de los hoteles en la cartera son de servicios selectos, considera que representan un sector estable y redituable en la industria hotelera mexicana. Al mismo tiempo, la Fibra tiene propiedades de servicio completo, las cuales pueden ofrecer diferentes mercados de negocio. Esta diversificación de sectores podría dar una ventaja contra el riesgo de estabilidad de ingresos durante ciclos semanales, mensuales o anuales. Debido a la diversificación geográfica y sectorial, Fibra Inn es capaz de participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, lo que podría resultar potencialmente en que los hoteles experimenten mayor estabilidad en cuanto al ingreso y tasas de ocupación promedio.
- *Una base de clientes corporativos*. Para los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los veinte clientes corporativos más importantes representaron menos del 44.6% y 44.6%, respectivamente, del total de ingresos para dichos períodos. Estos clientes incluyen empresas internacionales, nacionales, regionales y locales en diversas industrias y sectores,

incluyendo el automotriz, tecnología, telecomunicaciones, energía, metal, gobierno, instituciones financieras, aerolíneas, minería y educación, entre otras. Por ello, ninguno de los hoteles depende del éxito financiero o repetidas estadías de empleados de ningún cliente corporativo.

- Atractivo sector industrial para viajeros de negocios. Como se ha mencionado antes, los hoteles están enfocados en atraer viajeros de negocios principalmente en ciudades de México que se han beneficiado del Tratado de Libre Comercio. Estos hoteles al ser de servicios selectos, servicios completos o servicios limitados, cubren las necesidades de los viajeros de negocios, y cumplen con los estándares internacionales de seguridad y comodidad. Los hoteles captan el mercado de viajeros internacionales, así como el mercado de viajeros nacionales con expectativas claras del tipo de servicio que buscan en las marcas.
- Plataforma de hoteles de alta calidad. La plataforma de hoteles son de alta calidad, enfocados al viajero de negocios y ofrecen lo que los viajeros más necesitan, como el Internet inalámbrico sin cargo adicional, desayuno completo incluido y un Cuarto confortable con estándares de comodidad y seguridad internacionales, así como programas de lealtad. El viajero no paga por servicios extra que no utiliza.
- Servicio Limitado, Servicio Selecto y Servicio Completo. Los hoteles del portafolio de Fibra Inn cubren el más estable y rentable segmento de la industria hotelera, y a la vez aportan una protección al riesgo ya que están diversificados en segmentos de servicio completo así como en servicio selecto y servicio limitado, y atienden a diferentes mercados de negocio y de placer, lo cual genera una estabilidad de ingresos a lo largo de los ciclos semanales, mensuales y anuales. Se considera que el portafolio de hoteles es una plataforma consistente en un segmento específico de la hotelería mexicana el cual los Directivos conocen profundamente por los 20años que han participado en él y en donde han sido pioneros. Se operan marcas Premium, reconocidas mundialmente por los viajeros con ubicaciones también premium lo que significa un atractivo adicional a los huéspedes por el entorno que se ofrece, y ello se convierte en una barrera de entrada para los competidores.

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

- Sólida relación con franquiciantes líderes internacionales. El equipo de directivos tiene una sólida relación con diversos franquiciantes líderes internacionales que representan marcas tales como Holiday Inn®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express & Suites®, así como Hampton by Hilton®, Marriot, Wyndham Garden y Camino Real. Esta relación facilitará la habilidad para trabajar eficientemente con dichos franquiciantes, otorgando una buena percepción de iniciativas en marcas y acceso a oportunidades para adquirir propiedades.
- Operación del hotel sujeta a estándares del franquiciante. Los hoteles, en virtud de los contratos de franquicia, están operados en cumplimiento con los estándares de servicio, apariencia física del hotel, funcionalidad y precio que exijan los franquiciantes. Los franquiciantes requieren que los hoteles sean operados en cumplimiento con sus estándares de servicio "best-in-class", con un alto nivel de enfoque en la satisfacción de los

clientes, a efectos de mantener los derechos de franquicia y licencia. Se considera que estos estándares de operación distinguen a la Compañía de manera positiva de la competencia.

- Sólida plataforma y tecnología de comercialización. La plataforma de comercialización se apoya en sistemas de reservación y servicios al cliente de clase mundial de las franquicias. Cada una de las marcas cuentan con canales de distribución.
- *Programas de Frecuencia y Lealtad.*Se utilizan programas de frecuencia y lealtad con loss clientes de cualquier tipo a efecto de incrementar los ingresos y generar el retorno de los clientes, formando así un sentimiento de lealtad en ellos.
- Fuerza de Ventas Propia para el portafolio de hoteles. La Compañía cuenta con oficinas propias de ventas en la Ciudad de México y en Monterrey, ambas para atender las necesidades propias del negocio.
- Mayor Tarifa Promedio Diaria por habitación derivada de la afiliación con franquicias internacionales. Derivado de la experiencia del equipo de directivos, los hoteles operados bajo franquicias internacionales, generalmente tienen un mejor costo promedio diario por habitación comparado con aquellos bajo franquicias locales.

Ventajas Competitivas relacionadas con la Plataforma única y flexible de operación

Plataforma de Operación. A través del Administrador, Asesor y del Gestor Hotelero, se adquieren, desarrollan y operan los hoteles bajo un modelo flexible que incluye capacidad en adquisición y construcción de bienes inmuebles, dirección, operación y administración de hoteles y propiedades. Junto con el Asesor se ha desarrollado un procedimiento para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo para incrementar la Cartera a través de la adquisición de propiedades o a través del desarrollo de nuevas propiedades. La experiencia para operar hoteles provee mayor habilidad para analizar y adquirir propiedades existentes, adaptarlas y reposicionarlas de acuerdo a su entorno competitivo y desarrollar propiedades definiendo el mejor y más eficiente concepto de hotel, el número de habitaciones óptimo de acuerdo a condiciones del mercado y economías de escala distingue a la Compañía de la competencia, quienes únicamente se enfocan en adquirir propiedades o desarrollarlas con base en el análisis de terceros. Utilizando la experiencia adquirida durante los años en esas áreas, el equipo de directivos del Asesor ha desarrollado capacidades en todas las etapas de inversión y desarrollo de propiedades, lo que incluye: análisis de mejor uso, conceptualización del proyecto, selección de la marca más apropiada, trabajos de pre-proyecto, decisiones de proyectos, adquisición de propiedades, permisos y licencias, presupuesto, financiamiento de proyectos, construcción, comercialización y administración. Se considera que estas capacidades le permiten convertirse en un proveedor de soluciones innovadoras en la adquisición y financiación de bienes inmuebles en la industria hotelera. Este modelo flexible de operación permite tener conocimiento de primera mano en las tendencias en cuanto a tasas de ocupación, costos de operación, comportamiento de huéspedes y actividades relacionadas con la construcción. El Administrador, Asesor y Gestor Hotelero utilizan y aplican sus conocimientos para la implementación de estrategia de inversión y financiamiento.

• *Múltiples gestores hoteleros.* El Gestor Hotelero está principalmente dedicado a administrar la Cartera de Fibra Inn y es responsable de la operación de 14 de los hoteles durante el 2013, los otros 5están gestionados por terceros. El Gestor Hotelero cuenta con aproximadamente 950 empleados incluyendo a sus directivos, muchos de los cuales tienen experiencia en el manejo de propiedades similares a las que forman la Cartera de Fibra Inn. Es prioridad que el Gestor Hotelero de Fibra Inn gestione la mayoría de los hoteles, la experiencia del equipo directivo ha mostrado que en ocasiones es más eficiente que los vendedores de dichas propiedades o los operadores que las han operado de manera eficiente, y se puede convenir que continúen haciéndolo durante un período suficiente de transición o permanentemente. La flexibilidad en la operación de Fibra Inn permite decidir si es más eficiente hacerlo directamente o mediante terceros, siempre en beneficio propio y de los Tenedores.

Los hoteles que fueron operados por un Gestor Hotelero Tercero al 31 de diciembre de 2013 son: Holiday Inn & Suites® Guadalajara-Centro Histórico y Holiday Inn Express® Guadalajara UAG, Holiday Inn® Puebla-La Noria, Camino Real Guanajuato y Wyndham Garden Irapuato.

- Procesos de operación estándar que permiten escalar la Cartera. Fibra Inn se enfoca en adquirir hoteles de Servicios Selectos en su mayoría lo que hace que el negocio sea escalable y fácilmente replicable. Esta escalabilidad permite que los empleados y los del Administrador lleven a cabo un número significativo de tareas en la mayoría de los hoteles sin la necesidad de ser capacitados de nuevo o contratar nuevos empleados; aunque también en menor medida adquiere hoteles en el segmento de servicios completos y servicios limitados. Todos los sistemas y procedimientos son muy similares a lo largo de las franquicias, lo que permite adquirir nuevos hoteles con menores costos de operación.
- Formación Gerencial "Fibra Inn Way". El programa de entrenamiento para gerentes y directivos, llamado "Fibra Inn Way", es un método comprobado durante el tiempo que permite asegurar que todos los gerentes, directivos y empleados sean capaces de trabajar conjuntamente y ser capaces de responder y promover las oportunidades de crecimiento en una manera eficiente y oportuna. Los elementos de este programa que son particularmente importantes son:
 - 1. Modelo eficiente de administración de propiedades. Los hoteles de Fibra Inn se manejan con un modelo de bajo costo operativo, donde el *staff* es hasta una cuarta parte del personal que atiende hoteles de ServicioCompleto, dado que se utilizan alrededor de un empleado por cada 4 Cuartos, cuando el estándar en ServicioCompleto llega a ser hasta un empleado por cada Cuarto. En los hoteles de Fibra Inn se ofrece sólo lo necesario pero debido a sus estándares internacionales se logran ingresos por Revpar similares a algunos hoteles de ServicioCompleto y los márgenes de operación son incluso superiores. Los hoteles de Fibra Inn tienen un costo fijo muy bajo, y en el segmentoServicioSelecto no se invierte en instalaciones exhaustivas de alimentos y bebidas, por lo que los hoteles obtienen un margen operativo mejor y un menor punto de equilibrio a los de ServicioCompleto. Derivado de la experiencia de los directivos y con el programa "Fibra Inn Way", la Compañía es capaz de operar los hoteles de manera muy eficiente lo que trae como resultado incremento en los niveles de Revpar.

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

Ventajas Competitivas relacionadas con las Oportunidades de Crecimiento y Rentabilidad Demostradas

- Habilidad demostrada para llevar a cabo inversiones exitosas a través del desarrollo de hoteles nuevos o mediante adquisición de hoteles. Desde 1993 el equipo de directivos ha desarrollado 3,340Cuartosen 18 hoteles en toda la República Mexicana, y fueron quienes establecieron los primeros hoteles de las marcas Hampton Inn by Hilton® (en el año 1993) y Courtyard by Marriott® (en el año 2000) en Latinoamérica, así como en el año 2008 desarrollaron el primer hotel Holiday Inn Express® con su nueva imagen en México. Como se ha mencionado anteriormente, los directivos han demostrado su habilidad para invertir, tanto en hoteles desarrollados, como en el desarrollo de nuevos hoteles. A manera de ejemplo, en 2007, CVCI mediante la inversión de \$25.5 millones de Dólares e Indigo Capital, mediante la inversión de \$1.2 millones de Dólares, conjuntamente adquirieron la mayoría del capital social de Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. Esta inversión fue utilizada por la empresa para desarrollar seis nuevos hoteles, los cuales formaron parte de la Cartera de Aportación, esos hoteles son:
 - Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial
 - Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto
 - Holiday Inn Express & Suites® Ciudad Juárez-Las Misiones
 - Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto
 - Holiday Inn Express & Suites® Monterrey Aeropuerto
 - Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico
- Oportunidades externas e internas de crecimiento. Derivado de la experiencia de los directivos en la industria hotelera en México, se tiene acceso a futuras oportunidades para adquirir hoteles potenciales. El conocimiento y experiencia de los directivos en comercialización, así como las relaciones que han logrado en la industria hotelera en

México permiten a Fibra Inn identificar de manera tanto interna como externa, oportunidades de crecimiento.

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

- Asesor dedicado. El Asesor de Fibra Inn fue constituido el 12 de septiembre de 2012 con el único propósito de proveer asesoría a la Fibra. De conformidad con el Contrato de Asesoría, el Asesor colabora con Fibra Inn, entre otras cosas, respecto a la planeación de largo plazo así como en la implementación de mejores decisiones.
- Transferencia de la mayoría de los bienes de Hoteles Prisma. Como se ha mencionado anteriormente, como parte de las Transacciones de Formación, DV y AI aportaron ocho propiedades al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el personal de Hoteles Prisma fue transferido indirectamente a Fibra Inn a través del Administrador, al Asesor o al Gestor Hotelero. Una vez concretadas las Transacciones de Formación, Hoteles Prisma, a través de DV continuó arrendando un hotel (Hampton INN® en Torreón) y el Gestor Hotelero continuó prestando servicios de operación a dicho hotel. Esta fue la única actividad de Hoteles Prisma en relación con la adquisición, desarrollo, administración, arrendamiento o disposición de las propiedades una vez que se concretaron las Transacciones de Formación. Por ello, se considera que Hoteles Prisma no compite con Fibra Inn de manera significativa.
- *Prohibición de venta de CBFIs.* Los Tenedores Clave y ciertos miembros del Comité Técnico han acordado no enajenar parte o la totalidad de sus CBFIs.
- Derechos de Preferencia. Los Tenedores Relevantes han otorgado el derecho preferente para adquirir propiedades que se les presenten en el futuro y los Tenedores Clave han acordado otorgar el derecho preferente para adquirir las propiedades de las que actualmente sean dueños, de manera individual o conjunta.

Ventajas Competitivas relacionadas a la Atractiva Estructura de Capital

- *Ninguna deuda.* Fibra Inn no presenta deuda pendiente de pago lo que da flexibilidad en las operaciones, así como en futuras adquisiciones de hoteles.
- Acceso a capital por ser una FIBRA. Al ser una FIBRA, Fibra Inn tiene posibilidades de crecer aceleradamente con una estructura de capital sana. El tener un carácter de emisora listada con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA otorga flexibilidad para tener acceso a los mercados de deuda y capitales en condiciones favorables y de forma ágil, lo que permite aprovechar oportunidades de adquisición y desarrollo. Asimismo, la FIBRA es un vehículo idóneo para obtener financiamiento y capital de largo plazo para desarrollar proyectos con alto potencial de crecimiento. Existe la intención de financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de títulos representativos de deuda y capital en los mercados de capitales, así como con líneas de crédito, deuda hipotecaria y préstamos a la construcción de bancos locales y/o internacionales.

• Bajo coeficiente de endeudamiento inicial. El objetivo es tener un coeficiente de endeudamiento máximo del 50% (cincuenta por ciento) sobre el valor de mercado de los activos.

Ventajas Competitivas relacionadas al Equipo Directivo experimentado y comprometido

- Fideicomitentes Adherentes. Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas son los socios fundadores de Hoteles Prisma y son parte de una familia con más de 50 años de experiencia en la industria hotelera en México. El equipo de directivos está encabezado por Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, quien ha administrado los hoteles de Hoteles Prisma desde su fundación en 2001 y tienen conjuntamente más de 70 años de experiencia en el desarrollo, operación y administración de hoteles, han operado una variedad de negocios y ciclos económicos y han trabajado juntos por aproximadamente 20 años. Por ello, existe la experiencia en todas las etapas relativas a la inversión, construcción y desarrollo de hoteles, lo que da una ventaja competitiva a Fibra Inn.
- Oportunidades para adquisiciones. Se considera que la experiencia y relaciones del equipo directivos en la industria hotelera en México ofrece a Fibra Inn oportunidades para adquirir hoteles potenciales o incluso de propiedades que no estén disponibles en el mercado para ser adquiridas.
- Desarrollos y adquisiciones de hoteles por el equipo de directivos. El equipo de directivos de Fibra Inn y los del Asesor han desarrollado un proceso para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y se espera expandir la Cartera a través de propiedades desarrolladas o a través del desarrollo de nuevas propiedades. La experiencia y la de los directivos del Asesor para operar hoteles da a Fibra Inn mayor habilidad para desarrollar nuevas propiedades o adquirir existentes y potencialmente adaptarlas y reposicionarlas, esto distingue a Fibra Inn de sus competidores, quienes únicamente se enfocan ya sea a la adquisición de propiedades existentes o al desarrollo de propiedades y requieren el análisis de terceros.
- Operaciones. El equipo de directivos tiene gran experiencia en la operación de hoteles tanto de manera eficiente como productiva y en cumplimiento total de los estándares establecidos por las franquicias que representan. El equipo de directivos y el del Asesor tienen experiencia en múltiples segmentos de la industria hotelera, incluyendo servicios de lujo, completos y selectos, así como en operaciones de alimentos y bebidas, banquetes, convenciones y reuniones. Se considera que esta experiencia permite adquirir y administrar una cartera diversa de hoteles mientras que el Gestor Hotelero lleva a cabo la operación eficiente y redituable de los mismos.
- Inteligencia de mercado. Se cuenta con la experiencia significativa que tienen el equipo de directivos de Fibra Inn en el entendimiento y conocimiento estratégico de la industria y los mercados locales durante el tiempo que se lleve a cabo la estrategia de negocio, lo que da conocimiento de primera mano en cuanto a tendencias relacionadas con tasas de ocupación, costos de operación, conductas y preferencias de huéspedes y actividades potenciales de desarrollo y construcción.
- Roles de liderazgo en organizaciones relacionadas con franquicias. El equipo de directivos ha estado activamente involucrado en diversas organizaciones, lo cual proporciona una

ventaja en cuanto al entendimiento de tendencias en la industria, así como para identificar oportunidades de crecimiento.

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

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

Ventajas Competitivas relacionadas a Crear valor a través de la adquisición de hoteles de Servicios Selectos principalmente, así como de Servicios Completos y Servicios Limitados

- Consolidación de mercado. El objetivo es crear una cartera que sea una de las más grandes y valoradas de México a través de combinar hoteles en diversos segmentos de mercados principales y destinos de negocios liderando una participación de mercado que permita a Fibra Inn obtener mejores resultados para los Tenedores.
- Hoteles de Servicios Selectos. Fibra Inn considera que la mayoría de sus hoteles están bien ubicados, son de Servicios Selectos y enfocados a atender las necesidades de viajeros de negocios. Se considera que los hoteles de Servicios Selectos otorgan márgenes estables y un mejor Revpar relativo y requieren menor inversión por Cuarto; aunque también se adquieren hoteles de Servicio Completo y Servicio Limitado para diversificar la cartera sin descuidar la rentabilidad.
- Renovación, expansión y nueva marca. Se tiene la intención de buscar oportunidades de adquisición de propiedades en donde se pueda incrementar valor al perseguir estrategias de inversión proactivas tales como la renovación, reposición, expansión o utilizar una nueva marca. Derivado de la experiencia de los directivos y personal del Administrador y del Gestor Hotelero, se considera que Fibra Inn es capaz de obtener mejores resultados que la competencia en términos de eficiencia operativa. Adicionalmente, se espera que como resultado de utilizar e incorporar nuevas marcas en ciertos hoteles a los sistemas de comercialización y ventas, Fibra Inn es capaz de tomar ventaja respecto a los sistemas de las franquicias y así incrementar velozmente las tasas de ocupación de estos hoteles e incrementar sus ingresos.
- *Maximizar economías de escala*. En los hoteles que integran la Cartera se aprovecha la capacidad gerencial probada para integrarlas fortalezas de las marcas hoteleras que se manejan, la experiencia en lograr mejores resultados que la competencia, la operación eficiente de los hoteles; siempre buscando reducir los costos, especialmente de *staffing* en las propiedades, así como costos fijos corporativos o de soporte central. Para llevar a cabo una expansión acelerada se contratan los servicios externos necesarios que, supervisados

por el Asesor, se llevan a cabo los desarrollos y las adquisiciones de manera expedita y rentable.

Ventajas Competitivas relacionadas a Desarrollar o Adquirir hoteles en mercados con alto potencial de crecimiento

- Desarrollo de nuevas propiedades. Utilizando el conocimiento del mercado así como el del Asesor y la experiencia de ambos, se invierte selectivamente en nuevos desarrollos de propiedades. Fibra Inn se enfoca en regiones de México que ofrecen oportunidades y potencial de desarrollo de corto y mediano plazo. Por ejemplo, se busca incrementar presencia en las principales ciudades de la región del Bajío, Ciudad de México, área metropolitana de Guadalajara y Puebla y la cuenca del Golfo de México.
- Ubicaciones estratégicas. Fibra Inn considera que la mayoría de sus hoteles están ubicadas en lugares estratégicos en mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica, así como áreas que probablemente se beneficien de la expansión en la industria manufacturera de México. Al perseguir esta estrategia, la intención es buscar mercados estables con infraestructura local y población robusta y crecimiento en negocios e industria. Particularmente, se tiene la intención de continuar estableciendo presencia en las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla y León, ya que generalmente han mostrado tendencias favorables de la industria y negocio de viajes.

Ventajas Competitivas relacionadas a Crear Oportunidades de Crecimiento Orgánico

Ingresos por Cuartos es la principal fuente de ingresos en los hoteles de la Cartera de Fibra Inn, representando más del 80.8% del total de los ingresos al 31 de diciembre de 2013. Los ingresos por Cuartos por cualquier período está basado en tres variables: Cuartos disponibles, tasas de ocupación y tarifa promedio. En hoteles de Servicios Selectos, el desayuno e Internet de alta velocidad ancha son incluidos en los Cuartos y áreas comunes y las llamadas locales también se incluyen en la tarifa. En algunos días de la semana, algunos hoteles también ofrecen recepciones complementarias con cocteles. Otra fuente de ingresos son los Otros Servicios, como la renta de las salas de reuniones, y equipo. Estos cuartos son utilizados para reuniones de trabajo y otros eventos. Servicios de tintorería y telefonía son fuente de ingresos para terceros. Estos servicios se ofrecen para conveniencia del huésped y no son ingresos significativos.

A continuación se incluye una tabla con el ingreso acumulado generado por los hoteles para los años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

La rentabilidad de los hoteles es altamente dependiente del ingreso por arrendamiento.

Para el año terminado el 31 de diciembre de,	
(en miles)	

		2013		2012	2011		
Servicios	<u>Ingreso</u>	<u>%</u>	<u>Ingreso</u>	<u>%</u>	<u>Ingreso</u>	<u>%</u>	
Ingreso por Cuarto	673,976	80.9%	332,346	97.1%	279,537	97.1%	
Alimentos y bebidas	124,324	14.9%	0	0.0%	0	0.0%	
Salas de juntas	12,449	1.5%	3,619	1.1%	2,921	1.0%	
Tintorería y telefonía	12,892	1.5%	3,528	1.0%	3,245	1.1%	
Otros	9,589	1.2%	2,829	0.8%	2,209	0.8%	
Total	833,230	100.0%	342,322	100.0%	287,912	100.0%	

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

Ventajas Competitivas relacionadas a la Continua afiliación con franquicias internacionales de hoteles

- Continua afiliación con franquicias internacionales de hoteles. Dependiendo de los mercados locales, se espera que los hoteles continúen operando bajo las franquicias de Hampton by Hilton® e IHG® y que en el futuro también se operen franquicias internacionales o nacionales tales como Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn by Marriott®, Wyndham®, Wyndham Garden®, Microtel®, NH Hoteles®, Hilton Garden Inn® o Four Points by Sheraton®, entre otras.
- Beneficios de estar afiliados con franquicias internacionales de hoteles. En Fibra Inn se considera que al estar afiliados con franquicias internacionales líderes representa ventajas significativas ya que ofrecen programas de lealtad para huéspedes, los sistemas de reservación globales, sistemas de administración de tarifas que permiten optimizar ingresos, segmentación efectiva de productos, distribución global, un conocimiento del cliente y sistemas de administración de ingresos para optimizar los mismos. La presencia de las marcas y su reconocimiento ayuda a atraer nuevos clientes, así como hacer que clientes existentes regresen a hospedarse en los hoteles de Fibra Inn, incluyendo empleados de compañías multinacionales con las que se han celebrado convenios para sus necesidades de viaje.

c. Documentos de Carácter Público

La información pública está disponible conforme a los términos del Fideicomiso, se entregará al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal está situada en Ricardo Margáin Zozaya 605, Piso 1, Col. Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León México. Elnúmero de teléfono es 52 (81)5000-0200. El departamento de Relación con Inversionistas tiene una línea directa 52 (81)5000-0211 y puede escribir un correo electrónico a Lizette Chang en lchang@fibrainn.mx

Fibra Inn está obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes y pueden ser consultados en www.fibrainn.mx

Los inversionistas que así lo deseen puedenconsultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la obligación de divulgar información al público inversionista BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) 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 debe dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma No. 115 Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México, D.F., atención de: Delegado Fiduciario de la Representación Común RC/00141.

d. Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

Con relación al Fideicomiso, no cuenta con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

2. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

a. Patrimonio del Fideicomiso

i. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

La información que a continuación se muestra ha sido revisada por el Despacho de Auditoría que revisa este Reporte Anual. Adicionalmente, se ha obtenido la opinión de terceros sobre las adquisiciones que se realizaron durante el 2013 y los cuales han revisado el estado de las propiedades adquiridas. Estos terceros involucrados fueron:

- a. Profit Estrategia y Valuación de Negocios
- b. Ximetría Dirección de Proyectos
- c. HVS Consulting and Valuation Services Division of MC Hospitality & Consulting Services, LLC

Al 31 de diciembre de 2013 la Cartera de Fibra Inn estaba integrada por 18 propiedades que representaron3,340 Cuartos, de los cuales 304 cuartos estaban en construcción. A esta misma fecha, la Fibra no cuenta con deuda alguna, y por tanto las propiedades del portafolio no son objeto de derechos de crédito y tampoco existen garantías sobre dichas propiedades. El portafolio de propiedades está afiliado con diversos marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera estáintegrada de la siguiente manera:

- Once hoteles operados bajo las marcas Holiday Inn®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express & Suites® y Holiday Inn & Suites® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Juárez, Toluca, Guadalajara, Playa del Carmen, Puebla y Distrito Federal con un total de 2,096cuartos cuya ocupación promedio fue de 62% al 31 de diciembre de 2013 y de 66% al 31 de diciembre de 2012. Durante el 2014, se adicionarán 99 Cuartos en el Holiday Inn Express® Guadalajara UAG y 51 cuartos en el Holiday Inn Express® Playa del Carmen.
- Cuatro hoteles operados bajo la marca Hampton Inn by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa y Querétaro con un total de 773 cuartos cuya ocupación promedio fue de 63% al 31 de diciembre de 2013 y de 57.0% al 31 de diciembre de 2012.
- Un hotel operado bajo la marca Camino Real en la ciudad de Guanajuato con un total de 105cuartos, cuya ocupación promedio fue de 56% al 31 de diciembre de 2013 y de 59% al 31 de diciembre de 2012. Durante el 2015, se adicionarán 50 cuartos en esta propiedad.
- Un hotel operado bajo la marca Wyndham Garden en la ciudad de Irapuato con un total de 102 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 79% al 31 de diciembre de 2013 y de 54% al 31 de diciembre de 2012.
- Un hotel operado bajo la marca Marriott en la ciudad de Puebla con un total de 296 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 74% al 31 de diciembre de 2013 y de 72% al 31 de diciembre de 2012. Durante el 2014, se adicionarán 104 cuartos en esta propiedad.

La siguiente tabla muestra indicadores clave respecto al desempeño de los hoteles al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Resumen de Información Operativa por hotel

	2013			2012				2011							
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>	Total Ingreso(3)	Tasa Ocupación	<u>TPD</u> (1)	Revpar ⁽²⁾	Ingreso Cuarto	Ingreso Total ⁽³⁾
Hampton Inn by Hilton® / Monterrey Galerías-Obispado	63%	917	575	46,772,761	48,030,177	58%	838	489	39,887,981	40,965,233	51%	842	426	34,678,209	35,905,236
Hampton Inn by Hilton® / Saltillo Zona Aeropuerto	64%	1085	697	57,778,954	58,803,537	59%	1,071	635	52,734,685	53,665,189	53%	973	512	42,397,637	43,445,656
Hampton Inn by Hilton® / Reynosa Zona Industrial	54%	814	442	23,406,043	24,839,381	45%	792	355	18,818,940	20,126,063	34%	846	286	15,153,203	15,559,264
Hampton Inn by Hilton® / Querétaro Tecnológico	67%	1095	739	47,980,800	49,877,163	62%	1,074	669	43,573,085	45,113,764	48%	1,081	515	33,472,173	34,931,810
Holiday Inn Express® / Saltillo Zona Aeropuerto	68%	1103	746	48,982,967	49,776,282	70%	1,084	755	49,726,787	51,013,057	56%	1,008	562	36,953,368	37,892,205
Holiday Inn Express & Suites® / Ciudad Juárez Las Misiones	63%	894	562	37,323,366	37,083,225	63%	854	540	35,969,108	37,007,964	63%	881	557	37,008,400	38,187,618
Holiday Inn Express & Suites® / Toluca Zona Aeropuerto ⁽⁴⁾	56%	921	518	52,955,991	54,439,762	49%	968	477	48,853,392	50,356,161	72%	969	700	46,185,790	47,359,959
Holiday Inn Express & Suites® / Monterrey Aeropuerto	72%	905	648	46,803,264	48,560,069	63%	941	590	42,781,950	44,090,883	50%	932	466	33,688,061	34,630,062
Holiday Inn & Suites® / Guadalajara- Centro Histórico	67%	1111	741	24,331,093	28,972,011	69%	1,084	746	24,578,762	28,766,605	72%	1,120	806	26,470,864	30,687,497
Holiday Inn Express® / Guadalajara UAG	64%	1135	723	26,400,146	27,405,770	65%	1,142	737	26,969,524	27,816,917	71%	1,113	786	28,695,975	29,864,164
Holiday Inn Express® / Toluca	30%	791	240	11,102,488	11,610,239	31%	785	246	11,428,065	14,442,644	41%	769	316	14,641,597	19,963,176
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	48%	965	465	24,627,019	, ,	43%	954	407	21,596,086	23,151,941	42%	904	383	20,266,167	21,187,236
Holiday Inn® / Puebla-La Noria	76%	1001	764	41,809,983	55,801,265	83%	907	749	41,098,525	54,849,548	80%	913	728	39,834,799	53,247,252
Holiday Inn / Monterrey Valle	58%	850	491	35,473,786	52,367,686	67%	844	565	40,969,266	58,703,018	52%	838	432	31,221,046	48,099,225
Camino Real / Guanajuato	56%	1227	691	26,468,590	46,076,347										
Wyndham Garden / Irapuato	79%	649	512	19,069,840	19,908,635										
Marriott / Puebla	74%	1158	853	59,783,277	101,579,272										
Holiday Inn / México Coyoacán	55%	1001	549	42,905,253	92,392,830										
Total Cartera															
	62%	983	608	673,975,621	833,229,625										

⁽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)100 nuevos Cuartos se agregaron el 1 de enero de 2012.

Diversificación Geográfica

Fibra Inn ha estado trabajando en aumentar la diversificación geográfica de cartearlo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un á determinada o de una economía regional. A continuación se incluye un gráfico con ubicaciones de los hoteles en la cartera de propiedades.

Cartera de Propiedades al 31 de diciembre de 2013



La siguiente tabla presenta un resumen de los hoteles en la Cartera por Entidad Federativa al 31 de diciembre de 2013:

<u>Entidad</u> Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	<u>Metros</u> cuadrados	Ingresos anuales por Cuartos (000s)	% del total de ingresos anuales por Cuartos
Chihuahua	1	182	6%	8,765	37,323	6%
Jalisco	2	190	11%	13,857	50,731	8%
Estado de México	2	407	11%	27,552	64,058	10%
Nuevo León	3	619	17%	38,240	129,050	19%
Querétaro	1	178	6%	8,834	47,981	7%
Coahuila	2	407	11%	16,901	106,762	16%
Tamaulipas	1	145	6%	7,020	23,406	3%
Puebla	2	446	11%	23,039	101,593	15%
Quintana Roo	1	145	6%	11,725	24,627	4%
Guanajuato	2	257	11%	16,592	45,539	7%
Distrito Federal	1	214	6%	3,388	42,905	6%
Total / Promedio	18	3,340	100%	175,913	673,975	100%

Hampton Inn by Hilton® Monterrey Galerías-Obispado: Cuenta con 223 Cuartosy 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 2013:

Resumen				<u>D</u>	Descripción	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®			Terreo (n	n²)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías- Obispado	Área deConstrucc	ción (m²)			11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos				7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos				223
					año terminado e iciembrede	l 31 de
Información financiera y operativa		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tasa de ocupad	ción	63%	58%	51%	52%	53%
Ingreso por Cu	iartos	46,772,761	39,887,981	34,678,209	38,363,896	39,995,302
		10,7.7 = 7.01	37,007,701	34,070,207	00,000,000	07,550,002
Ingresos Totale		48,030,177	40,965,233	35,905,236	39,617,268	41,208,705
Ingresos Totale TPD				· · ·		

Hampton Inn by Hilton® Saltillo Zona Aeropuerto: Cuenta con 227 Cuartosy está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Internacional 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 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 2013:

Resumen					Descripción	
Nombre	Hampton Inn by Hilton®			Те	rreo (m²)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Área de Cons	strucción(m²)			8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos				6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuart	os			227
						el 31 de diciembre
					de,	
Información f	inanciera y operativa	2013	<u>2012</u>	<u>2011</u>		el 31 de diciembre <u>2009</u>
Información f		2013 64%	<u>2012</u> 59%	2011 53%	de,	
	ción				de, <u>2010</u>	2009
Tasa de ocupa	ación uartos	64%	59%	53%	de, 2010 54%	2009 55%
Tasa de ocupa Ingreso por C	ación uartos	64% 57,778,954	59% 52,734,685	53% 42,397,637	de, 2010 54% 42,211,650	2009 55% 46,463,785

Hampton Inn by Hilton® Reynosa Zona Industrial:Cuenta con 145 Cuartosy 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.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2013:

Resumen			Descripción		
Nombre	Hampton Inn by	Hilton®	Terreno (m²)	900.040	
Ubicación	Reynosa Zona In	ndustrial	Construcción (m²)	7,020.00	
Inicio de Operaciones	Junio 2008		Pisos	11	
Formato	Servicios Selecto	s	No. de Cuartos	145	
				Año terminad	o el 31 de
	_			diciembre de,	
Información financiera	ı y operativa	2013	2012	diciembre de, <u>2011</u>	2010
Información financiera Tasa de ocupación	ı y operativa	<u>2013</u> 54%	2012 45%	•	
	ı y operativa			<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	ny operativa	54%	45%	2011 34%	<u>2010</u> 39%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	a y operativa	54% 23,406,043	45% 18,818,940	2011 34% 15,153,203	2010 39% 17,822,587

Hampton Inn by Hilton® Querétaro Tecnológico: Cuenta con 178 Cuartosy 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 2013:

Resumen		Descripción		
Nombre	Hampton Inn by Hilton®	Terreno (m²)	4,392	
Ubicación	Querétaro Tecnológico	Construcción (m²)	8,834.41	
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	8	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	178	
		Año	terminado el 31 de dicie	embre
Información financie	ra y operativa 2013	<u>2012</u>	de, <u>2011</u>	<u>2010</u>
Información financie Tasa de ocupación	ra y operativa 2013 67%	<u>2012</u> 62%	,	2010 34%
	· -		2011 48%	
Tasa de ocupación	67%	62%	2011 48% 33,472,173 13,3	34%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	67% 47,980,800	62% 43,573,085	2011 48% 33,472,173 13,3	34% 347,907

Holiday Inn Express® Saltillo Zona Aeropuerto:Cuenta con 180 Cuartosy 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.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2013:

Resumen		De	scripción		
Nombre	Holiday Inn Expre	ess® Te	rreno (m²)	5,000.281	
Ubicación	Saltillo Zona Aero	puerto Co	nstrucción (m²)	8,642.56	
Inicio de Operaciones	Julio 2008	Pis	sos	10	
Formato	Servicios Selectos	No	o. de Cuartos	180	
				Año terminado	o el 31 de
Información fir	nanciera y operativa	<u>2013</u>	2012	diciembre 2011	e de, <u>2010</u>
Información fin Tasa de ocupaci		2013 67%	2012 70%		•
	ión			<u>2011</u>	2010
Tasa de ocupaci	ión artos	67%	70%	<u>2011</u> 56%	2010 54%
Tasa de ocupaci Ingreso por Cua	ión artos	67% 48,854,622	70% 49,726,787	2011 56% 36,953,368	2010 54% 35,837,374

Holiday Inn Express & Suites®, Ciudad Juárez-Las Misiones: 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 2013:

Resumen		<u>Descripción</u>			
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®	Terreno (m²)		4,891.718	
Ubicación	Ciudad Juárez-Las Misiones	Construcción	(m ²)	8,764.57	
Inicio de Operaciones	Agosto 2008	Pisos		7	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuarto	os	182	
			Año	terminado el 31 de	e diciembre
Información fina	nnciera y operativa	2013	Año <u>2012</u>	terminado el 31 de de, <u>2011</u>	e diciembre
Información fina Tasa de ocupació		<u>2013</u> 63%		de,	
	n		<u>2012</u>	de, <u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupació	n	63%	2012 63%	de, <u>2011</u> 63%	<u>2010</u> 66%

562

540

557

576

Revpar

Holiday Inn Express & Suites® Toluca Zona Aeropuerto: Cuenta con 280 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.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2013:

Resumen		Descripción		
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®	Terreno (m²)	5,501.100	
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Construcción (m²)	13,630.00	
Inicio de Operaciones	Octubre 2008	Pisos	10	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	280	
			Año terminad	
Info	ormación financiera y operativa 2013	<u>2012</u>	diciembr <u>2011</u>	re de, <u>2010</u>
Info Tasa de ocupación	ormación financiera y operativa 2013 56%	<u>2012</u> 49%		•
	* *		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	56%	49%	<u>2011</u> 72%	2010 79%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	56% 52,955,991	49% 48,853,392	2011 72% 46,185,790	2010 79% 45,314,362

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 2013:

Resumen		Descripción		
Nombre	Holiday Inn Express & Suites®	Terreno (m²)	5,500	
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m²)	9,695.16	
Inicio de Operaciones	Enero 2009	Pisos	10	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	198	
			Año terminado diciembre	
Información financiera	a y operativa 2013	<u>2012</u>	Año terminado diciembro <u>2011</u>	
Información financiera Tasa de ocupación	a y operativa 2013 72%	<u>2012</u> 63%	diciembre	de,
			diciembre <u>2011</u>	e de, <u>2010</u>
Tasa de ocupación	72%	63%	diciembre <u>2011</u> 50%	2010 54%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	72% 46,803,264	63% 42,781,950	diciembre <u>2011</u> 50% 33,688,061	2010 54% 35,316,227

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 2013:

Resumen			<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn & Si	uites®	Terreno (m²)	1,018	
Ubicación	Guadalajara-Cen Histórico	tro	Construcción (m²)	5,500	
Inicio de Operaciones	Junio 1997		Pisos	7	
Formato	Servicio Comple	to	No. de Cuartos	90	
				Año termina diciemb	
Información fin	anciera y operativa 2	2013	2012		
Información fin Tasa de ocupació	· -	2013 67%	<u>2012</u> 69%	diciemb	re de,
	ón			diciemb <u>2011</u>	re de, <u>2010</u>
Tasa de ocupacio	ón rtos	67%	69%	diciemb <u>2011</u> 72%	re de, <u>2010</u> 71%
Tasa de ocupacio Ingreso por Cua	ón rtos	67% 24,331,093	69% 24,578,762	diciemb <u>2011</u> 72% 26,470,864	71% 26,216968

Holiday Inn Express® Guadalajara UAG: Este hotel cuenta con 100 Cuartos y se tiene planeada una adición de 99 cuartos más. 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 2013:

Resumen		Descripción		
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	3,515	
Ubicación	Guadalajara UAG	Construcción (m²)	8,357	
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	5	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	100(1)	
Información financiera	y operativa 2013	<u>2012</u>	Año terminado el 31 de d <u>2011</u>	2010
Información financiera Tasa de ocupación	y operativa 2013	2012 65%		
	* *		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	64%	65%	2011 71%	2010 55%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	64% 26,400,146	65% 26,969,524	2011 71% 28,695,975	2010 55% 10,001,231

^{(1) 199} Cuartos en total se espera tener a principios de 2014.

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 2013:

Resumen		<u>Descripción</u>	
Nombre	Holiday Inn	Terreno (m²)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle	Construcción (m²)	17,377
Inicio de Operaciones	Marzo 2005	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	198
			Año terminado el 31 de diciembre de,
Información financiera	y operativa2013	<u>2012</u>	
Información financiera Tasa de ocupación	a y operativa2013 58%	<u>2012</u> 67%	diciembre de,
			diciembre de, 2011 2010
Tasa de ocupación	58%	67%	diciembre de, 2011 2010 52% 46%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	58% 35,473,786	67% 40,969,266	diciembre de, 2011 2010 52% 46% 31,221,046 26,674,637

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 2013:

Resumen		Descripción	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	4,354
Ubicación	Toluca	Construcción (m²)	13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos	4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	127
			Año terminado el 31 de
			diciembre de 31,
Información financiera	y operativa2013	<u>2012</u>	
Información financiera Tasa de ocupación	a y operativa2013	2012 31%	diciembre de 31,
	* •		diciembre de 31, <u>2011</u> <u>2010</u>
Tasa de ocupación	30%	31%	diciembre de 31, 2011 2010 41% 37%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	30% 11,102,488	31% 11,428,065	diciembre de 31, 2011 2010 41% 37% 14,641,597 13,480,508

Holiday Inn Express® Playa del Carmen. Este hotel cuenta con 145 Cuartos y se adicionarán 51 cuartos en el 2014. 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 2013:

Resumen		Descripción		
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	10,454	
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m²)	11,725	
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145 (1)	
Información financiera	y operativa 2013	<u>2012</u>	Año terminado el 31 de <u>2011</u>	diciembre de, 2010
Información financiera Tasa de ocupación	y operativa 2013 48%	<u>2012</u> 43%		•
			<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de ocupación	48%	43%	2011 42%	2010 38%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	48% 24,627,019	43% 21,596,086	2011 42% 20,266,167	2010 38% 18,875,002

^{(1) 206} Cuartos totales se espera que estén disponibles a principios 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 2013:

Resumen		Descripción		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	5,110	
Ubicación	Puebla-La Noria	Construcción (m²)	16,579	
Inicio de Operaciones	Agosto 2006	Pisos	10	
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	150	
			Año terminado	al 31 da
Información financiera	y operativa2013	<u>2012</u>	diciembre 2011	
Información financiera Tasa de ocupación	u y operativa2013 76%	<u>2012</u> 83%	diciembre	de,
			diciembre <u>2011</u>	de, <u>2010</u>
Tasa de ocupación	76%	83%	diciembre <u>2011</u> 80%	de, <u>2010</u> 74%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	76% 41,809,982	83% 41,098,525	diciembre <u>2011</u> 80% 39,834,799	de, 2010 74% 33,697,163

Camino Real Guanajuato. Este hotel cuenta con 105 Cuartos y se planea una adición de 50 cuartos para el 2015. 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 2013:

Resumen		Descripción	
Nombre	Camino Real	Terreno (m²)	12,400
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m²)	13,018.98
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos	6
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	105
			Año terminado el 31 de
Información financiera	y operativa2013	<u>2012</u>	diciembre de, <u>2011</u>
Información financiera Tasa de ocupación	y operativa2013 56%	<u>2012</u> 59%	•
			<u>2011</u>
Tasa de ocupación	56%	59%	2011 57%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	56% 26,468,589	59% 29,014,562	2011 57% 26,295,655

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 2013:

Resumen		Descripción	
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m²)	4,192
Ubicación	Irapuato	Construcción (m²)	4,229.94
Inicio de Operaciones	Octubre 2009	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	102
			Año terminado el 31 de
Información financiera	y operativa2013	<u>2012</u>	diciembre de, 2011
Información financiera Tasa de ocupación	y operativa2013	2012 54%	· ·
	* •		<u>2011</u>
Tasa de ocupación	79%	54%	<u>2011</u> 39%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	79% 19,069,840	54% 12,785,868	2011 39% 9,239,491

Marriott Puebla. Este hotel cuenta con 192 Cuartos y se planea una adición de 100 cuartos para el 2015. 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 2013:

Resumen		Descripción	
Nombre	Marriott	Terreno (m²)	17,928.68
Ubicación	Puebla	Construcción (m²)	11,156.25
Inicio de Operaciones	Marzo 1997	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	192
			Año terminado el 31 de
Información financiera	y operativa2013	2012	diciembre de 31, 2011
Información financiera Tasa de ocupación	y operativa2013	<u>2012</u> 72%	diciembre de 31,
			diciembre de 31, <u>2011</u>
Tasa de ocupación	74%	72%	diciembre de 31, <u>2011</u> 71%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	74% 59,783,276	72% 57,748,771	diciembre de 31, 2011 71% 52,330,854

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 de Fibra Inn. 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 2013:

Resumen		Descripción	
Nombre	Holiday Inn	Terreno (m²)	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
		2012	diciembre de,
Información financiera	y operativa2013	<u>2012</u>	2011
Información financiera Tasa de ocupación	<u>y operativa2013</u> 55%	2012 65%	•
			<u>2011</u>
Tasa de ocupación	55%	65%	2011 55%
Tasa de ocupación Ingreso por Cuartos	55% 42,905,253	65% 67,983,065	2011 55% 42,442,788

i.i) Desempeño de los activos.- El portafolio de inmuebles no involucran gravámenes, deudores o derechos de crédito, por lo tanto no existe información a reportar sobre intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, conceptos accesorios, pagos de principal programados, pagos de principal anticipados o pagos de principal obtenidos por la venta o liquidación de activos.

i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo.- Al 31 de diciembre de 2013, las propiedades de Fibra Inn fueron las siguientes y no existen deudores para el pago de valores, tasa de interés aplicable, vida, plazo, periodo de amortización u otras variables relevantes a revelar.

Marca	Estado	Cuartos	Desarrollo	Segmento
Hampton Inn	Monterrey	223	0	Servicio Selecto
Hampton Inn	Saltillo	227	0	Servicio Selecto
Hampton Inn	Reynosa	145	0	Servicio Selecto
Hampton Inn	Querétaro	178	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Saltillo	180	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Cd. Juárez	182	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Toluca	280	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Monterrey	198	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Guadalajara	100	99	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	145	51	Servicio Selecto

Holiday Inn Express	Toluca	127	0	Servicio Selecto
Holiday Inn & Suites	s Guadalajara	90	0	Servicio Completo
Wyndham	Monterrey	198	0	Servicio Completo
Holiday Inn	Puebla	150	0	Servicio Completo
Camino Real	Guanajuato	105	50	Servicio Completo
Marriott	Puebla	192	104	Servicio Completo
Wyndham Garden	Irapuato	102	0	Servicio Limitado
Holiday Inn	Mexico City	214	0	Servicio Completo

i.iii) Variación en saldo y en número de activos.- Fibra Inn empezó sus operaciones el 13 de marzo de 2013 con un portafolio de 14 hoteles y al 31 de diciembre de 2013 tenía 18 hoteles en operación.

El portafolio inicial de Fibra Inn estuvo compuesto por los siguientes 14 hoteles:

Marca	Estado	Cuartos	Desarrollo	Segmento
Hampton Inn	Monterrey	223	0	Servicio Selecto
Hampton Inn	Saltillo	227	0	Servicio Selecto
Hampton Inn	Reynosa	145	0	Servicio Selecto
Hampton Inn	Querétaro	178	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Saltillo	180	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Cd. Juárez	182	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Toluca	280	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Monterrey	198	0	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Guadalajara	100	99	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Playa del Carmen	145	51	Servicio Selecto
Holiday Inn Express	Toluca	127	0	Servicio Selecto
Holiday Inn & Suites	Guadalajara	90	0	Servicio Completo
Wyndham	Monterrey	198	0	Servicio Completo
Holiday Inn	Puebla	150	0	Servicio Completo

Durante el 2013, se adquirieron los siguientes 4 hoteles:

Marca	Ciudad	Cuartos	Desarrollo	Segmento
Camino Real	Guanajuato	105	50	Servicio Completo
Marriott	Puebla	192	104	Servicio Completo
Wyndham Garden	Irapuato	102	0	Servicio Limitado
Holiday Inn	Mexico City	214	0	Servicio Completo

A la fecha de la presentación de este Reporte Anual Fibra Inn tiene 22 hoteles y 3 desarrollos, por lo que durante el 2014 se han adquirido 7 propiedades adicionales:

Marca	Ciudad	Cuartos	Desarrollo	Segmento
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	0	180	Servicio Limitado

Courtyard by Marriott	Saltillo	0	180	Servicio Selecto
Wyndham Garden	Celaya	150	0	Servicio Limitado
Wyndham Garden	León	126	0	Servicio Limitado
Aloft	Guadalajara	142	0	Servicio Selecto
Holiday Inn	Altamira	98	105	Servicio Completo
Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	0	180	Servicio Limitado

Criterios de Elegibilidad.

De conformidad con el Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes al sector hotelero o desarrollos de uso mixto en los cuales exista el componente hotelero.
- d. Que el Asesorpresente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que se haya efectuado un *due diligence*o auditoría llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con una estimación de valor realizado por un tercero independiente del valor físico de reposición que sirva de referencia al precio de adquisición propuesto.
- h. Que se cuente con un análisis preparado por el Asesor que justifique con elementos objetivos, cualquier diferencia entre el valor físico de reposición y el precio de adquisición propuestos (particularmente en la parte que corresponde al desempeño de mercado) mencionados en el punto anterior.
- i. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Tenedor Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por acuerdo del Comité Técnico.

- **i.iv)** Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento. Las propiedades que conforman el portafolio de Fibra Inn no se encuentran en proceso judicial, administrativo o arbitral.
- **i.v) Garantías sobre los activos**. Las propiedades que conforman el portafolio de Fibra Inn están libres de gravamen.

i.vi) Emisiones de valores. El 13 de marzo de 2013, se realizó la emisión de una Oferta Pública Inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra Inn. Las características de la oferta se detallan a continuación.

Descripción de la Oferta

Los CBFIs materia de la porción primaria de la Oferta fueron emitidos por el Fiduciario y colocados por los Intermediarios Colocadores. Los recursos que el Emisor obtuvo de la porción primaria de la Oferta fueron mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, mismas que fueron la fuente de pago de los Cíes y de las Distribuciones de Efectivo que se realizaron al amparo de los mismos.

Por otro lado, los CBFIs vendidos por el Tenedor Vendedor en la porción secundaria de la Oferta fueron emitidos por el Fiduciario y entregados al Tenedor Vendedor simultáneamente en la fecha de la Oferta como contraprestación por la aportación al Fideicomiso, de la Cartera de Aportación para ser ofrecidos en la porción secundaria de la Oferta. El Fideicomiso es sujeto a lo previsto en la Circular Única de Emisoras y con el consentimiento de los Tenedores, podría realizar ampliaciones a la Emisión, es decir, emitir CBFIs adicionales y consecuentemente, aumentar el número de CBFIs emitidos.

El 14 de junio de 2013, la Asamblea de Tenedores de Fibra Inn autorizó la emisión de 50'000,000 CBFIs, los cuales se mantuvieron en cuenta del Fideicomiso a efecto de entregarse como pago de la contraprestación que, en su caso, se pacte por la aportación futura de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento al patrimonio del Fideicomiso; en la inteligencia que: (i) los CBFIs a ser emitidos sólo gozarán de derechos económicos y corporativos a partir de la fecha y en la proporción y medida en que se vayan entregando en pago de la contraprestación pactada por la aportación de que se trate al patrimonio del Fideicomiso, y que al 31 de diciembre de 2013 no había ocurrido; (ii) cualquier adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento cuyo pago se realice con los CBFIs emitidos conforme a lo antes dispuesto, deberá ser aprobada por el Comité Técnico y efectuarse con arreglo a lo establecido en la Cláusula Décima Primera y demás aplicables del Fideicomiso; y (iii) se facultó a los señores Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya para que cualquiera de ellos, indistintamente, instruyeran al Fiduciario para cualquier acto que deba llevar a cabo en relación con dicha emisión, incluyendo, sin limitar, todos los actos necesarios para: (a) obtener de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores las autorizaciones para inscribir los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (b) canjear el título único que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante el Indeval, por el nuevo que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los aprobados en este acto; y (c) llevar a cabo cualquier trámite ante la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. que al efecto se requiera.

La Oferta

Emisor.- Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1616.

Tipo de Valor.- Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Valor Nominal de los CBFIs.- Los CBFIs no tienen valor nominal.

Clave de Pizarra.- FINN. Tipo de Oferta.

Oferta pública mixta (primaria y secundaria). El Emisor ofreció para suscripción y pago en México60'149,221 (sesenta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos veintiún) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación),76'272,087 (setenta y seis millones doscientos setenta y dos mil ochenta y siete)CBFIs (considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), a través de la BMV. Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realizó una oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933; la "Ley de Valores de 1933") y en otros países de conformidad con la Regulación S (Regulation S) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta se realizó, de 39'793,897 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil ochocientos noventa y siete) CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación) y50'460,564 (cincuenta millones cuatrocientos sesenta mil quinientos sesenta y cuatro)CBFIs (considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación).Para cubrir asignaciones en exceso, el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Pública, exclusivamente con relación a la porción primaria. Los Intermediarios Colocadores ejercieron la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

Precio de Colocación y Bases.

\$18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.)y fue determinado con base en (i) la situación financiera y operativa de la Cartera Inicial; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.

Fecha de la Oferta Pública.

Fecha de Cierre de Libro.

Fecha de Registro en BMV.

11 de marzo de 2013.

12 de marzo de 2013.

13 de marzo de 2013.

14 de marzo de 2013.

15 de marzo de 2013.

16 de marzo de 2013.

17 de marzo de 2013.

18 de marzo de 2013.

Recursos Netos obtenidos por el Fiduciario.

\$2,776′739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de \$2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación; considerando el Precio de Colocación de \$18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.).

Recursos Netos obtenidos por el Tenedor Vendedor.

\$1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Adquirentes de los CBFIs.

Personas físicas o morales

Monto Total de la Oferta Primaria Global.

\$1,848'947,683.00 (mil ochocientos cuarenta y ocho millones novecientos cuarenta y siete mil seiscientos ochenta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de \$2,344'554,043.50 (dos mil trescientos cuarenta y cuatro millones quinientos cincuenta y cuatro mil cuarenta y tres Pesos 50/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de \$3,005'362,518.00 (tres mil cinco millones trescientos sesenta y dos mil quinientos dieciocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto de la Oferta Primaria en México

\$1,112′760,588.50 (mil ciento doce millones setecientos sesenta mil quinientos ochenta y ocho Pesos 50/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de \$1,411′033,609.50 (mil cuatrocientos once millones treinta y tres mil seiscientos nueve Pesos 50/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y de \$1,808′730,977.00 (mil ochocientos ocho millones setecientos treinta mil novecientos setenta y siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto de la Oferta Primaria Internacional

\$736′187,094.50 (setecientos treinta y seis millones ciento ochenta y siete mil noventa y cuatro Pesos 50/100 Moneda Nacional) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de \$933′520,434.00 (novecientos treinta y tres millones quinientos veinte mil cuatrocientos treinta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de \$1,196′631,541.00 (mil ciento noventa y seis millones seiscientos treinta y un mil quinientos cuarenta y un Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Monto Total de la Oferta Secundaria

\$1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Monto Total de la Oferta Secundaria en México:

\$875'726,267.50 (ochocientos setenta y cinco millones setecientos veintiséis mil doscientos sesenta y siete Pesos 50/100 Moneda Nacional).

Monto Total de la Oferta Secundaria en el Extranjero:

\$579'368,459.00 (quinientos setenta y nueve millones trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Número de CBFIs ofrecidos en la Oferta Primaria Global.

99'943,118 (noventa y nueve millones novecientos cuarenta y tres mil ciento dieciocho), sin considerar la opción de sobreasignación, 126'732,651 (ciento veintiséis millones setecientos treinta y dos mil seiscientos cincuenta y un), considerando la opción de sobreasignación, y162'452,028 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y dos mil veintiocho), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs de la Oferta Primaria en México:

60'149,221 (sesenta millones ciento cuarenta y nueve mil doscientos veintiún), sin considerar la opción de sobreasignación, 76'272,087 (setenta y seis millones doscientos setenta y dos mil ochenta y siete), considerando la opción de sobreasignación, y97'769,242 (noventa y siete millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos cuarenta y dos), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs de la Oferta Primaria Internacional:

39'793,897 (treinta y nueve millones setecientos noventa y tres mil ochocientos noventa y siete), sin considerar la opción de sobreasignación, 50'460,564 (cincuenta millones cuatrocientos sesenta mil quinientos sesenta y cuatro), considerando la opción de sobreasignación, y64'682,786 (sesenta y cuatro millones seiscientos ochenta y dos mil setecientos ochenta y seis), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales.

Número de CBFIs materia de la Oferta Secundaria Total:

78'653,769 (setenta y ocho millones seiscientos cincuenta y tres mil setecientos sesenta y nueve).

Número de CBFIs materia de la Oferta Secundaria en México:

47,336,555 (cuarenta y siete millones trescientos treinta y seis mil quinientos cincuenta y cinco).

Número de CBFIs materia de la Oferta Secundaria en el Extranjero:

31'317,214 (treinta y un millones trescientos diecisiete mil doscientos catorce).

Opción de Sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exces, el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global (exclusivamente porción primaria). Los Intermediarios Colocadores ejercieron la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.

El Tenedor Vendedor no otorgó opción de sobreasignación alguna.

CBFIs en circulación a partir de la Oferta.

195'825,308 (ciento noventa y cinco millones ochocientos veinticinco mil trescientos ocho) CBFIs, sin tomar en cuenta la opción de sobreasignación,222'614,841 (doscientos veintidós millones seiscientos catorce mil ochocientos cuarenta y uno)CBFIs al ejercer la opción de sobreasignación en su totalidad, y 261'334,218 (doscientos sesenta y un millones trescientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs al ejercer la opción de sobreasignación y considerando los CBFIs Adicionales así como los 3'000,000 (tres millones) de CBFIs otorgados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya como contraprestación en un período de tres años.

Restricciones de Venta de los CBFIs.

A través del Fideicomiso de Control, se establecieron las siguientes restricciones de venta de CBFIs: anualmente el comité técnico del Fideicomiso de Control decidirá el número de CBFIs afectos a su patrimonio que podrán ser enajenados, en el entendido que (i) durante los primeros 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de la Oferta, el comité técnico del Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los CBFIs que corresponden a

Desarrollos del Valle, Augusta Inmuebles, a los Tenedores Clave e Inversionistas Patrimoniales, excepto Índigo Capital; y (ii) durante el período contado a partir del siguiente día hábil a la fecha en que se cumpla el término de dos años establecido en el inciso (i) anterior y hasta el quinto año a partir de la fecha de la Oferta, dicho comité técnico no podrá instruir la enajenación de más del 20% de los CBFIs que correspondan a cada uno de los Tenedores Clave. Adicionalmente, por lo que se refiere a los CBFIs que corresponden a Indigo Capital exclusivamente, dicho comité técnico de Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los mismos durante los primeros seis meses siguientes a la fecha de la Oferta; después de dichos primeros seis meses, el Comité Técnico del Fideicomiso de Control deberá instruir la enajenación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs que correspondan a Índigo Capital si este lo requiera, y a partir del cumplimiento de los nueve meses siguientes a la fecha de la Oferta, podrá dicho comité técnico instruir la enajenación del 100% de los CBFIs en cuestión mediando el requerimiento de Índigo Capital. Lo previsto anteriormente no será aplicable hasta el 30% por ciento de los CBFIs asignados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, cuando el motivo de la venta de los mismos sea exclusivamente utilizar los recursos derivados de la enajenación de los mismos para el pago de contribuciones derivadas de su adquisición.

Destino de los Recursos.

La emisora recibió recursos netos de la venta de 99'943,118 CBFIs por la cantidad de \$2,776'739,928.14 (dos mil setecientos setenta y seis millones setecientos treinta y nueve mil novecientos veintiocho Pesos 14/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y los CBFIs Adicionales y de \$2,298,479,790.25 (dos mil doscientos noventa y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil setecientos noventa Pesos 25/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs Adicionales y sin considerar la opción de sobreasignación. El Fiduciario utilizó los recursos netos de la Emisión para, entre otros, pagar el precio de compra de la Cartera de Adquisición y pagar el IVA relativo a la Cartera de Aportación. Los recursos remanentes, se destinaron a satisfacer requerimientos de capital de trabajo y cumplir con los fines del Fideicomiso, incluyendo adquisiciones y desarrollos futuros.

El Tenedor Vendedor recibió recursos netos por la cantidad de \$1,455'094,726.50 (mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones noventa y cuatro mil setecientos veintiséis Pesos 50/100 Moneda Nacional), y utilizó los recursos netos de la Emisión para, entre otros fines sociales efectuar el pago de los gravámenes que se liberaron con motivo de la aportación de la Cartera de Aportación al Patrimonio del Fideicomiso.

Derechos de los Tenedores de los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 de la LMV, 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 no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores por ser propiedad exclusiva del Fiduciario.

Derechos de Voto.

Todos los Tenedores tienen los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% de los CBFIs en circulación tiene el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y a su correspondiente suplente, en su caso.

Restricciones para transferencia de CBFIs.

El Fideicomiso contiene algunas restricciones referentes a la tenencia y a la enajenación de los CBFIs, en donde se establece que cualquier transferencia del 10% o más de los CBFIs en circulación deberá contar con la aprobación previa de al menos la mayoría de los miembros del Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso está integrado, de tiempo en tiempo por bienes, según se establece en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.

Inversiones en Bienes Inmuebles.

El Fiduciario lleva a cabo Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas inversiones cumplen con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso.

Amortización.Los CBFIs son no amortizables.

Distribuciones.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuan de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. La política de distribución es determinada por el Comité Técnico.

Dicha política de distribución tiene como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 223 y 224 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliere con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

Fuente de Distribuciones y Pagos.

Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se hacen exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también está disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR, la FIBRA deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

Garantías

Los CBFIs son no amortizables y quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.

Procedimiento de Pago

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de los CBFIs se hacen 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. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.

Forma de Liquidación.

La liquidación se realiza bajo la modalidad contra pago, en efectivo, a través de Indeval. Los Tenedores iniciales que participaron en la Oferta recibieron sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.

Legislación.

Los CBFIs se rigen e interpretan de acuerdo con las leyes aplicables de México. La jurisdicción de los tribunales competentes es la Ciudad de México, Distrito Federal.

Fideicomitente.

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

Fideicomitentes Adherentes

Cualquier propietario que contribuya los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, adquiere para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar

Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados.

Administrador

Administradora de Activos Fibra INN, S.C.

Asesor

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

Intermediarios Colocadores

Los Intermediarios Colocadores de la Emisión de CBFIsfueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Representante Común

El Representante Común de CBFIs es The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositario

Los Títulos que amparan los CBFIs, se mantienen en depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV dió su autorización para ofrecer públicamente la emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013 y se encuentra inscrito con el número 2679-1.81-2013-009, en el Registro Nacional de Valores. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes.

Régimen Fiscal

Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección "4.2.5 Legislación aplicable y Régimen Fiscal" del Prospecto de Colocación.

Depositario.

Los Títulos que amparan los CBFIs, se mantienen en depósito en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

ii) Desempeño de los valores

Las Distribuciones de Efectivo se efectuan de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. La política de distribución es determinada por el Comité Técnico.

Dicha política de distribución tiene como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 223 y 224 de la LISR.

Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se hacen exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también está disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR, la FIBRA deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación se muestra un desglose de todos los pagos efectuados a los Tenedores de los valores durante el periodo que termina al 31 de diciembre de 2013 y a la fecha de la presentación de este Reporte Anual no se registran incumplimientos en el pago oportuno de cantidades a los Tenedores de los valores de Fibra Inn.

Distribución del Primer Trimestre de 2013

A continuación se detallan las fechas relevantes para esta distribución:

Fecha ex derecho 10 de mayo de 2013 Fecha registro 14 de mayo de 2013 Fecha de pago 15 de mayo de 2013

El detalle de la distribución por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, es como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total distribuido en pesos: Ps.5,920,878.36 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe distribuido en pesos por CBFI: Ps.0.022919450647455500

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total distribuido en pesos: Ps.1,272,100.28 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe distribuido en pesos por CBFI: Ps.0.0049242422852399700

Distribución total en pesos: Ps.7,192,978.64

Importe distribuido en pesos por CBFI Ps.0.027843692932695400

Distribución del Segundo Trimestre de 2013

A continuación se detallan las fechas relevantes para esta distribución:

Fecha ex derecho 15 de agosto de 2013 Fecha registro 19 de agosto de 2013 Fecha de pago 20 de agosto de 2013

El detalle de la distribución por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, es como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total distribuido en pesos: Ps. 4,296,576.75 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe distribuido en pesos por CBFI: Ps. 0.0166318530439510000

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total distribuido en pesos: Ps. 48,993,603.13 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe distribuido en pesos por CBFI: Ps. 0.189652007811060000

Distribución total en pesos: Ps.53,290,179.88

Importe distribuido en pesos por CBFI Ps.0.206283860855011000

Distribución del Tercer Trimestre de 2013

A continuación se detallan las fechas relevantes para esta distribución:

Fecha ex derecho
13 de noviembre de 2013
Fecha registro
15 de noviembre de 2013
Fecha de pago
19 de noviembre de 2013

El detalle de la distribución por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, es como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total distribuido en pesos: Ps. 26'834,501.34 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe distribuido en pesos por CBFI: Ps. 0.1038751333359950000

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total distribuido en pesos: Ps. 33'570,843.44 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe distribuido en pesos por CBFI: Ps. 0.1299512070058020000

Distribución total en pesos: Ps.60'405,344.78

Importe distribuido en pesos por CBFI Ps.0.2338263403417970000

Distribución del Cuarto Trimestre de 2013

A continuación se detallaron las fechas relevantes a considerar para esta distribución:

Fecha ex derecho 7 de marzo de 2014

Fecha registro 11 de marzo de 2014 Fecha de pago 12 de marzo de 2014

El detalle de la distribución por CBFI, es como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 6'917,050.98 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.026775589519465100

Reembolso de Capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos

Importe total a distribuir en pesos: Ps. 54'763,649.28 Número de certificados: 258,334,218 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI: Ps. 0.211987593838614000

Distribución total en pesos: Ps.61'680,700.26

Importe a distribuir en pesos por CBFI Ps.0.23876318335807900

Asimismo, se les informa que el Valor Teórico de la emisora de referencia es de 17.7851472908246000 pesos por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario. A continuación se detalla el cálculo de dicho Valor Teórico, con base en la información financiera de la Emisora al cierre del Cuarto Trimestre de 2013:

(+) Aportaciones de los Fideicomitentes Ps. 4,435′785,043
 (+) Resultados del Ejercicio Ps. 158′727,074.04
 (=) Total del Patrimonio Ps. 4′594,512,117.39
 (/) No. De CBFIs en circulación 258,334,218
 (=) Valor Teórico Ps. 17.785147290824600

b. Información relevante del periodo

A continuación se enlista un resumen de los eventos relevantes, que en términos de los dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a IX y antepenúltimo párrafo ha sido transmitido a la Bolsa para su difusión al público inversionista durante el ejercicio que se reporta al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de la presentación del presente Reporte Anual. Cabe mencionar, que todos los comunicados de prensa y eventos relevantes se encuentran disponibles en la página de internet de Fibra Inn, www.fibrainn.mx

13 de marzo del 2013 -anunció hoy el precio de cotización de sus certificados y los resultados de su oferta pública inicial. La oferta global estuvo compuesta por de 214,316,264 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), de los cuales el 60.2% se colocaron con inversionistas Mexicanos y 39.8% fueron adquiridos por inversionistas internacionales bajo la regulación 144A en los Estados Unidos y bajo Reg. S fuera de los Estados Unidos. El precio de colocación fue Ps. 18.50 por cada CBFI, para llegar a un valor total de Ps. 3,964,850,884. Además, como parte de la Opción de Sobreasignación, Fibra Inn les dio a los intermediarios colocadores la opción de comprar hasta 26,789,533 CBFIs a un precio igual al de la colocación, por 30 días después de la fecha de su oferta pública inicial, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.

11 de abril de 2013 - Fibra Inn anunció que los colocadores de su oferta pública inicial ejercieron su opción de sobreasignación para comprar 26,789,533 CBFIs de Fibra Inn al precio de colocación de Ps. 18.50 por CBFI. Como consecuencia del proceso de oferta pública y sobreasignación, Fibra Inn cuenta con un total de 258,334,218 CBFIs en circulación.

25 de abril de 2013 -Fibra Inn anunció el día de hoy sus resultados del primer trimestre ("1T13") terminado el 31 de marzo de 2013. Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.). Para ver el documento completo de este evento relevante difundido al mercado, favor de consultarlo en la pagina de internet www.fibrainn.mx

7 de mayo de 2013 -Fibra Inn informó que se efectuará la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 12 al 31 de Marzo de 2013 mediante un pago en efectivo el próximo miércoles 15 de mayo de 2013, con un factor de 0.022919450647455500 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, es decir 258,334,218 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, dando un importe en moneda nacional de \$5,920,878.36 (Cinco millones novecientos veinte mil ochocientos setenta y ocho pesos 36/100, moneda nacional).

20 de mayo de 2013 – Fibra Inn anunció que completó la adquisición del hotel Holiday Inn Express Guadalajara UAG. Fibra Inn pagó Ps. 186.9 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, y un terreno contiguo en el que se tiene planeada una ampliación. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el primer hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.

24 de mayo de 2013 – Fibra Inn informó sobre la siguiente fe de erratas en los documentos de la colocación. Aunque el monto total está correcto, el precio de algunas adquisiciones está incorrecto, como se define en la siguiente tabla:

	Valor de Adquisición Estimado Correcto	Impuestos y Gastos Correcto	Monto Total	Cifras Originales
Portafolio de Adquisición			Correcto	Incorrectas
Holiday Inn & Suites / Guadalajara- Centro	135,000,000	8,620,000		
Histórico			143,620,000	143,620,000
Holiday Inn Express / Guadalajara UAG	169,000,000	10,320,000	179,320,000	179,320,000
Holiday Inn Express / Toluca	76,000,000	10,270,000	86,270,000	217,120,000
Holiday Inn Express / Playa del Carmen	143,000,000	9,020,000	152,020,000	86,270,000
Holiday Inn / Puebla-La Noria	193,600,000	12,150,000	205,750,000	152,020,000
Wyndham ⁽⁵⁾ Casa Grande / Monterrey Valle	204,000,000	13,120,000	217,120,000	205,750,000
Total Acquisition Portfolio	920,600,000	63,500,000	984,100,000	984,100,000

24 de mayo de 2013 – Fibra Inn anunció que completó la adquisición del hotel Holiday Inn Express Playa del Carmen. Fibra Inn pagó Ps. 135.8 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el segundo hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.

- **30 de mayo de 2013** -Fibra Inn anunció que completó la adquisición del hotel Holiday Inn Express Toluca Tollocan. Fibra Inn pagó Ps. 76.0 millones por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta propiedad fue pagada en efectivo y fue el tercer hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.
- **31 de mayo de 2013** -Fibra Inn anunció la convocatoria a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o CBFIs a celebrarse a las 11:00 horas, del día 13 de junio de 2013.
- 3 de junio de 2013 Fibra Inn anunció que completó la adquisición del hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico. Fibra Inn pagó Ps. 139.9 millones en efectivo por este hotel, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. De este monto, Ps. 135.0 millones corresponden a la compra del hotel y Ps.4.9 millones a la adquisición de espacios adicionales que no estaban contempladas en la valuación original. Esta propiedad fue el cuarto hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.
- **3 de junio de 2013** -Fibra Inn anunció que completó la adquisición del hotel Wyndham Casa Grande en Monterrey. El precio de este hotel fue de Ps. 204.0 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Este es el quinto hotel adquirido con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.
- **17 de junio de 2013** –Fibra Inn anunció las resoluciones de la Asamblea del 14 de junio de 2013. Para ver el documento completo de este evento relevante difundido al mercado, favor de consultarlo en la pagina de internet www.fibrainn.mx
- 1 de julio de 2013 -Fibra Inn anunció que firmó un acuerdo para la compra del hotel Marriott Real Puebla. El precio pactado de este hotel es de US \$27.8 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición se pagó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. Esta es una propiedad estratégica para la Compañía ya que adiciona la marca global Marriott al portafolio de negocios de Fibra Inn. Este inmueble contribuyó con alrededor del 15% de los ingresos hoteleros de las propiedades y representó el 12% del valor del portafolio inmobiliario de la Fibra.
- **22 de julio de 2013** –Fibra Inn anunció la contratación de UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero para la prestación de servicios de formación de mercado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFIs" de la Compañía que están en circulación.
- **24 de julio de 2013** –Fibra Inn anunció la adquisición del Hotel Holiday Inn Puebla La Noria. Este hotel es el sexto y último del Portafolio de Adquisición. El precio pagado fue de Ps. 193.6 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición se pagó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.
- **25 de julio de 2013** -Fibra Inn anunció que firmó un acuerdo vinculante para la compra del Hotel Camino Real Guanajuato. El precio pactado de este hotel es de Ps. 230 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, lo cual representa el 7% del valor total del

portafolio de Fibra Inn. Esta adquisición se pagó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013 y tiene un cap rate estabilizado del 9.2%

- **25 de julio de 2013** -Fibra Inn anunció un acuerdo con Wyndham Hotel Group para ser propietaria y operar un portafolio de propiedades en México bajo la marca Wyndham.
- **25 de julio de 2013** -Fibra Inn anunció que realizó la compra del Hotel México Plaza Irapuato y que convirtió a Wyndham Garden. El precio pagado fue de Ps. 93 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición y representa el 3% del valor total del portafolio de Fibra Inn. Esta adquisición se pagó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013 y a un cap rate estabilizado de 10.1%.
- **25 de julio de 2013** -Fibra Inn anunció que está trabajando en un convenio con InterContinental Hotels Group o "IHG" para establecer los términos y condiciones en las que Fibra Inn podrá desarrollar y/o adquirir alrededor de 20 hoteles en México por medio de contratos de franquicia para la obtención de la marca y la operación de hoteles bajo las marcas: Crowne Plaza®, Hotel Índigo®, Holiday Inn®, Staybridge Suites®, Candlewood Suites®.
- **26 de julio de 2013** -Fibra Inn anunció el día de hoy sus resultados del segundo trimestre ("2T13") terminado el 30 de junio de 2013. Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.). Para ver el documento completo de este evento relevante difundido al mercado, favor de consultarlo en la pagina de internet www.fibrainn.mx
- 21 de Agosto de 2013 -Fibra Inn anunció que concluyó la compra del Hotel Camino Real Guanajuato. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de Ps. 230 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Esta adquisición representa el primer hotel del pipeline, después de haber cumplido los compromisos de compra de hoteles que se anunciaron durante la Oferta Pública Inicial.
- **12 de agosto de 2013** –Fibra Inn informó que, se efectuó la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2013 mediante un pago en efectivo el próximo martes 20 de agosto de 2013, con un factor de 0.0166318530439510000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$4,296,576.75 (Cuatro millones doscientos noventa y seis mil quinientos setenta y seis pesos 75/100 M.N.).
- 29 de Agosto de 2013 -Fibra Inn anunció que concluyó la compra del Hotel México Plaza Irapuato. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de Ps. 93 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición a un cap rate estabilizado de 10.1%. Fibra Inn está realizando la conversión a un hotel Wyndham Garden; para lo cual, destinó Ps.6.8 millones.

30 de Agosto de 2013 – Fibra Inn anunció que concluyó la compra del Hotel Marriott Puebla. La transacción se realizó en efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. El precio pagado fue de US \$27.8 millones, excluyendo impuestos y gastos de adquisición. Cabe mencionar que Fibra Inn realizó la compra de divisas durante mayo y junio para prever el pago de esta operación.

3 de septiembre de 2013 -Fibra Inn anunció que firmó un acuerdo vinculante para la compra del Hotel Holiday Inn México Coyoacán. El precio pactado de este hotel es de Ps. 468 millones, más Ps.46.6 millones de impuestos y gastos de adquisición. El precio incluye un terreno de 1,500 m2 que se utiliza como estacionamiento para los clientes de grupos y eventos que llegan en autobuses, que podría utilizarse para una ampliación de cuartos en el futuro. Esta adquisición se paguen efectivo con los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013 y tiene un cap rate estabilizado del 9.5% calculado en base al monto total de inversión, incluyendo gastos de adquisición. El Comité Técnico aprobó esta adquisición el pasado 29 de agosto de 2013, ya que representó el 12% del valor del portafolio de la Fibra.

10 de septiembre de 2013 -Fibra Inn, anunció que está siguiendo de cerca el proceso legislativo para reformar la Ley del Impuesto sobre la Renta y que el resultado de las adecuaciones al régimen fiscal actual de las Fibras que se plantea en la iniciativa Presidencial, puede variar durante el proceso de discusión legislativa. Sin embargo, de aprobarse en los términos propuestos, se reitera el firme interés en conservar el estatus de Fibra y que se harían oportunamente los cambios en la estructura con el fin de minimizar un potencial efecto negativo sobre los inversionistas. El Fideicomiso F/1616, desde su creación está diseñado para adecuarse a un cambiante entorno regulatorio y de negocios, por lo que tiene la flexibilidad para permitir hacer los cambios necesarios para que los efectos de la posible reforma legislativa impacten de manera mínima. Estos cambios se refieren a la separación de aquellos ingresos distintos del ingreso por hospedaje, para que se tributen por separado y cumplir con el nuevo requisito de proporción máxima del componente variable de las rentas. Al respecto, por el tipo de hoteles "business class", que son la mayoría en Fibra Inn, el componente en los ingresos por Alimentos y Bebidas de la operación de los inmuebles arrendados es poco significativo; y el ISR que se causaría por la utilidad relacionada con dichos ingresos sería menor del 1% del ingreso total y representaría entre 2% y 2.5% del NOI de la Fibra.

8 de octubre de 2013 –Fibra Inn anunció que recibió Ps. 278.4 millones por concepto de la devolución del saldo a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA). El IVA fue pagado en relación con la adquisición de los inmuebles del Portafolio de Contribución, que fueron aportados para constituir la Fibra durante el proceso de la Oferta Pública Inicial el pasado 13 de marzo de 2013.

25 de octubre de 2013 – Fibra Inn anunció sus resultados no auditados del tercer trimestre ("3T13") terminado el 30 de septiembre de 2013. Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.). Para ver el documento completo de este evento relevante difundido al mercado, favor de consultarlo en la pagina de internet www.fibrainn.mx

1 noviembre de 2013 – Fibra Inn informó que en términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso F/1616, se efectuó la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013 mediante un pago en efectivo el próximo martes 19 de noviembre de 2013, con un factor de 0.1038751333359950000 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$26'834,501.34 (Veintiséis millones ochocientos treinta y cuatro mil quinientos un pesos 34/100 M.N.).

19 de diciembre de 2013 –Fibra Inn anunció que realizó la compra de su primer hotel en la Ciudad de México: el hotel Holiday Inn México Coyoacán, un hotel de servicios completos que incluye 214 cuartos y un terreno adyacente de 1,500 m2. La transacción se realizó en efectivo, con recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013. La inversión total pagada fue de Ps. 381 millones, que no incluye gastos de adquisición. La adquisición de este hotel estuvo en revisión desde el pasado mes de septiembre, ya que el precio original pactado fue de Ps. 468 millones, excluyendo gastos, a un cap rate de 9.5%. Ante la Reforma Fiscal anunciada, Fibra Inn decidió someter a revisión dicha valuación financiera a fin de cuantificar el impacto que tendría el componente variable de sus ingresos ante las nuevas condiciones fiscales; considerando que el 43% de los ingresos del hotel corresponde a la renta de salones y eventos, y el 6% a la venta de alimentos y bebidas. Después de haber realizado el análisis correspondiente, se acordó un descuento del 19% en el precio original ubicándose en Ps. 381 millones. Con el precio acordado se cumple con la rentabilidad objetivo del 9.5% de cap rate que se anunció anteriormente.

23 de diciembre de 2013 - Fibra Inn anunció que su Comité Técnico aprobó, el pasado 19 de diciembre de 2013, adoptar diversos procedimientos relacionados con los ingresos que se obtienen por el arrendamiento de los hoteles que forman parte de su patrimonio. Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta que entró en vigor el 1º de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del fideicomiso con dos principales objetivos: (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra Inn. Para ver el documento completo de este evento relevante difundido al mercado, favor de consultarlo en la pagina de internet www.fibrainn.mx

23 de diciembre de 2013 – Fibra Inn informó que no existe ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFI de Fibra Inn superó el día de hoy un volumen mayor al 10%.

9 de enero de 2014 -Fibra Inn anunció que sus órganos intermedios de Gobierno Corporativo autorizaron la compra de un terreno en Coatzacoalcos, Veracruz, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de un hotel de servicios selectos. Fibra Inn está evaluando las franquicias para seleccionar la marca global que utilizaría para operar este hotel. La inversión de este desarrollo fue de Ps. 162.8 millones, excluyendo gastos de adquisición. De este monto, Ps. 137.4 millones corresponden a la construcción del hotel y Ps. 25.4 millones a la compra del terreno. El cap rate proyectado es de 11.30%. El hotel contará con 180 habitaciones.

10 de enero de 2014 - Fibra Inn anunció el contrato de una línea de crédito temporal con Actinver por un monto de Ps. 300 millones a una tasa TIIE + 2.5 por 180 días.

14 de enero de 2014 –Fibra Inn anunció que sus órganos internos de Gobierno Corporativo autorizaron el desarrollo del Hotel Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila, conforme a un acuerdo de franquicia con Marriott® International, Inc. La inversión total de este desarrollo fue de Ps. 198 millones a un cap rate proyectado de 11.30%. La inversión total se compone de Ps. 176.5 millones que corresponden a la construcción del inmueble, Ps. 10.7 millones que corresponden a la inversión del terreno, Ps. 2.8 millones destinados para capital de trabajo y Ps. 8.0 millones para solventar los gastos de adquisición. El proyecto está planeado en un centro comercial a desarrollar por un tercero y se contemplan 18 meses de construcción; por lo que se espera terminarlo en la segunda mitad del 2015. El hotel contará con 180 habitaciones ubicándose dentro del segmento de servicios selectos y será operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn.

17 de enero de 2014 – Fibra Inn anunció que adquirió el Hotel México Plaza Celaya en el estado de Guanajuato; dicho hotel se convertirá a la marca Wyndham Garden. El precio de compra fue de Ps. 139 millones, excluyendo Ps. 8.1 millones de gastos por cambio de marca, además de sus respectivos impuestos y gastos de adquisición. Los órganos internos de Fibra Inn aprobaron la compra de esta propiedad, con un cap rate estabilizado del 10%. El pago se realizó con recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.La conversión a la marca Wyndham Garden se espera finalizar para Abril de 2014. Es una propiedad que tiene 150 habitaciones, opera en el segmento de servicios limitados y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn, quien a su vez subcontrata los servicios del Operador Hotelero actual.

17 de enero de 2014 - Fibra Inn anunció que adquirió el Hotel México Plaza León Centro Max en el estado de Guanajuato; dicho hotel se convertirá a la marca Wyndham Garden. Este hotel es el tercero en adquirirse del Grupo México Plaza, el cual es una cadena regional con hoteles posicionados principalmente en el centro del país. El precio de compra fue de Ps. 150 millones, excluyendo Ps. 6.9 millones de gastos por cambio de marca, además de sus respectivos impuestos y gastos de adquisición. Los órganos internos de Fibra Inn aprobaron la compra de esta propiedad, con un cap rate estabilizado del 10.1%. El pago se realizó con recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013.La conversión a la marca Wyndham Garden de esta propiedad estará terminada en Abril de 2014. Tiene 126 habitaciones, opera bajo el segmento de servicios limitados y su operación está a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn, subcontratando el Operador Hotelero actual.

28 de enero de 2014 -Fibra Inn anunció que firmó un acuerdo vinculante para la compra del Hotel Aloft® Guadalajara Las Américas en el estado de Jalisco. Este hotel Esla tercera propiedad en Guadalajara y la vigésima tercera en el portafolio total de Fibra Inn, incluyendo los desarrollos. Por medio de este acuerdo vinculante, Fibra Inn inicia el proceso con Starwood® para integrar a su portafolio de hoteles la marca Aloft® de la división W Hotels de la cadena internacional Starwood® Hotels & Resorts Worldwide, Inc. Fibra Inn está en el proceso de cumplir con los requisitos de aprobación. Starwood es una de las cadenas hoteleras líderes a nivel mundial, con aproximadamente 1,169 propiedades en 100 países. Starwood® es una de las cadenas más fuertes en hoteles con el concepto lifestyle, con marcas como W y Aloft®. Adicionalmente, tiene otras marcas muy bien posicionadas como Sheraton®, Four Points by Sheraton® y Westin®, entre otras.

El precio pactado de este hotel es de Ps. 220 millones a un cap rate de 10%, más Ps. 20.3 millones de impuestos y gastos de adquisición. El hotel está recién construido y se pagó de la siguiente forma: a) Ps. 41.2 millones en efectivo con el remanente de los recursos provenientes de la oferta pública inicial que se realizó el 13 de marzo de 2013; b) El monto restante se pagó con una línea de crédito temporal contratada con Actinver.

27 de febrero de 2014 – Fibra Inn anunció sus resultados no auditados del cuarto trimestre ("4T13") terminado el 31 de diciembre de 2013. Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.). Para ver el documento completo de este evento relevante difundido al mercado, favor de consultarlo en la pagina de internet www.fibrainn.mx

4 de marzo de 2014 – Fibra Inn informó que se efectuó la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago en efectivo el próximo 12 de marzo de 2014, con un factor de 0.026775589519465100 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario en circulación, es decir 258,334,218 CBFIs, dando un importe en moneda nacional de \$6′917,050.98 (Seis millones novecientos diecisiete mil cincuenta pesos 98/100 M.N.).

16 de marzo de 2014 - Fibra Inn anunció el contrato de una línea de crédito temporal con Banorte por un monto de Ps. 500 millones a una tasa TIIE + 2.5 por 180 días.

25de marzo de 2014 – Fibra Inn anunció que se efectuó la emisión de 50 millones de CBFIs sin expresión de valor nominal. Esta emission se llevó a cabo de conformidad con las resoluciones tomadas en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de fecha 13 de junio de 2013. Dicho CBFIs se utilizarán como pago para la futura compra de hotels. Esta emission se quedará en la tesorería de FIbra Inn y no gozará de Derechos de Distribuciones en Efectivo hasta que sean puestos en circulación.

31 de marzo de 2014 –Fibra Inn anunció que firmó un acuerdo vinculante para la compra del hotel Holiday Inn Tampico Altamira, en el estado de Tamaulipas. El precio pactado fue de Ps. 112.5 millones, más Ps. 14.9 millones de impuestos y gastos de adquisición, con un cap rate proyectado de 10%. Adicionalmente se tiene prevista: a) La ampliación de 105 cuartos, para lo cual se destinarán Ps. 82.6 millones, y b) La compra de un terreno adyacente de 3,823 m² por Ps.10.5 millones, que se destinará en un corto plazo a un local en renta para un restaurante y en un mediano plazo al desarrollo de un hotel de servicios limitados o de larga estancia. El monto se liquidará con los recursos provenientes de la contratación de un crédito bancario que actualmente está en su etapa final de negociación.

2 de abril de 2014 – Fibra Inn anunció que adquirió el Hotel Aloft® Guadalajara Las Américas en el estado de Jalisco; dicho hotel es la tercera propiedad en Guadalajara y la vigésima tercera en el portafolio de Fibra Inn, incluyendo los desarrollos. El precio pagado, excluyendo impuestos y gastos de adquisición, fue de Ps. 220 millones. Dicho monto se pagó con Ps. 41.2 millones en efectivo de los recursos remanentes de la oferta pública inicial del 13 de marzo de 2013 y el monto restante con una línea de crédito temporal contratada de Actinver. Los órganos internos de Fibra Inn aprobaron la compra de esta propiedad, con un cap rate estabilizado del 10%; la parte vendedora tendrá derecho a una prima por desempeño equivalente al excedente, en caso que el hotel alcance

durante el tercer año de operación un cap rate superior al 10.6%. Tiene 142 habitaciones y operará bajo el segmento de servicios selectos.

3 de abril de 2014 – Fibra Inn anunció la compra de un terreno en Ciudad del Carmen, Campeche con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Hotel Fairfield Inn & Suites® by Marriot®. La inversión de este desarrollo será de Ps. 188.9 millones a un cap rate proyectado de 12.3%. La inversion total se compone de Ps. 179.2 millones que corresponden a la construcción del inmueble y a la inversion del terreno, Ps. 1.9 millones destinados para capital de trabajo y Ps. 7.8 millones para solventar los gastos de desarrollo. El hotel se ubica dentro del segmento de servicios limitados y contará con 180 habitaciones y será operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn.

4 de abril de 2014 – Fibra Inn anunció que ha contratado la franquicia con Marriott® International, Inc. para utilizar la marca de Fairfield Inn & Suites® by Marriott® para el hotel que está en proceso de desarrollo en Coatzacoalcos, Veracruz. Fairfield Inn & Suites® se ha convertido en un líder en la categoría de hoteles económicos con más de 625 propiedades en los Estados Unidos, Canadá y México. La inversion de este desarrollo fue de Ps. 162.8 millones, el hotel contará con 180 habitaciones, será operado por el Gestor Hotelero de Fibra Inn y estará en el segmento de servicios limitados.

25 de abril de 2014 – Se anunció la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple ("La Sociedad") como fusionante con CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionada. The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, celebró una asamblea extraodinaria de accionistas de la sociedad, donde se resolvió entre otros asuntos:

- I. La ratificación de los miembros del Consejo de Administración;
- II. La fusión en carácter de fusionante, de la sociedad (La "Fusionante") con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de fusionada (La "Fusionada"), subsistiendo, una ve que surta efectos la fusión de la sociedad y extinguiéndose por tanto, la fusionada;
- III. Disminución del capital social de la sociedad;
- IV. La revocación, otorgamiento y ratificación de poderes otorgados poral sociedad; y
- V. La ratificación y designación de delegados fiduciarios de la sociedad

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 título universal la totalidad del patrimonio de ésta última, quedando a su cargo todos los adeudos y responsabilidades de la fusionada como si hubieran sido contraidos por la fusionante y subrogandose por tantos en todos los derechos y obligaciones de índole civil, mercantil, fiscal y de cualquier otra naturaleza sin excepción alguna, de la Fusionada.

c. Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso.

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

La información financiera por el período comprendido del 12 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013, se deriva de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y sus notas incluidas en este Reporte Anual.

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2013 y por el período del 12 de marzo del 2013 al 31 diciembre de 2013 incluidos en el presente Reporte Anual, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., Auditor Externo.

b. Discusión y análisis de la Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de la Operación

La presente discusión y análisis deberá leerse junto con la sección "Información Financiera Seleccionada", los Estados Financieros Consolidados y sus Notas respectivas que aparecen en el presente Reporte Anual.

Durante el 2013, la desaceleración de la economía mexicana fue evidente a partir de la segunda mitad del año. El indicador de ventas mismas tiendas de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales ("ANTAD") se mostró prácticamente sin cambio al registrar un +0.1%.

Los principales factores que afectaron el consumo fueron:

- · Un menor gasto público a lo largo del año debido a que el Gobierno Federal retrasó la asignación del presupuesto.
- · La inseguridad en algunas partes del país afectó los hábitos de consumo, reduciendo el precio del ticket promedio.
- · Finalmente, los desastres naturales que ocurrieron durante septiembre de 2014.

Sin embargo, Fibra Inn mostró resultados sobresalientes de su portafolio de 18 hoteles; que se reflejan en un crecimiento de ventas mismas tiendas en ingresos por habitación disponible de 4.3% para 2013 alcanzando Ps.608. Esto, fue el resultado de un incremento de 2 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, que fue de 62%; y un incremento del 1.2% en la tarifa promedio en 2013, que se ubicó en Ps. 982.

Indicadores Hoteleros Ventas Mismas Tiendas (18 Hoteles)

-	Indicadores Hoteleros Operativos			
_	2012	2013	Variación	
Ocupación	60%	62%	2 p.p	
Tarifa Promedio	971	983	1.2%	
Ingreso por habitación disponible	583	608	4.3%	

Los ingresos hoteleros fueron de Ps.484.3 millones correspondientes a los 18 hoteles en operación; de los cuales Ps.427.5 millones fueron ingresos de hospedaje que representaron

88.3% de los ingresos hoteleros totales y Ps.56.8 millones que fueron Otros Ingresos hoteleros que significaron el 11.7%.

Por otro lado, los Ingresos Totales de Fibra Inn en el año 2013 fueron Ps. 202.9 millones, de los cuales el 70.8% correspondió a hoteles de servicio selecto, el 26.6% a hoteles de servicio completo y el 2.5% a hoteles de servicio limitado. Estos ingresos totales se componen como sigue:

- Ps. 166.9 millones son ingresos provenientes del arrendamiento de las 18 propiedades que se tenían al cierre del año 2013.
- · Ps. 8.7 millones que corresponden a los Ingresos por Hospedaje, derivado del cambio de estructura de ingresos aplicado durante el periodo del 26 al 31 de diciembre de 2013
- Ps.27.2 millones derivado de otros ingresos provenientes de Servicios Inmobiliarios facturados a las arrendatarias de los hoteles por parte de la Compañía Administradora bajo el esquema anterior de ingresos ("Administradora de Activos Fibra Inn, S.C." o "la Administradora"), la cual es una sociedad civil y subsidiaria de Fibra Inn.

El total de gastos de operación por servicios hoteleros en el 2013 fue Ps. 24.4 millones, los cuales se integran como sigue:

- Ps. 18.6 millones corresponden a los servicios de la compañía subsidiaria, o la Administradora, por los gastos de nómina de los gerentes generales y el personal de mantenimiento de los hoteles.
- · Ps. 4.4 millones corresponden a gastos operativos de los hoteles por los últimos 6 días del año cuando estuvo vigente la nueva estructura de los ingresos.
- · Ps. 1.4 millones corresponden a los gastos referentes a la publicidad y promoción, energéticos y regalías.

La Utilidad Bruta del 2013 fue de Ps. 178.4 millones

El total de otros costos y gastos correspondientes al 2013 de la Fibra fue Ps. 94.5 millones para el 2013, integrados por:

- Ps. 50.6 millones corresponden al efecto de la depreciación relacionado con las propiedades, mobiliario y equipo en base a la vida útil estimada de dichos activos, conforme al método de costo histórico por el período transcurrido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013.
- Ps. 16.3 millones relativos a gastos corporativos de administración: nómina de la Dirección de Finanzas y de Relación con Inversionistas, así como del responsable de la administración de los seguros; honorarios a Consejeros, Auditores y Asesores Externos Contables y Fiscales y actividades de atención a inversionistas.
- Ps. 14.9 millones corresponden a la compensación a ejecutivos basada en acciones de la parte devengada en el año del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron entregar al Director de Administración y Finanzas al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años y cuyo efecto económico será de una dilución del 1.15% a partir de marzo de 2016.

- Ps. 11.6 millones corresponden a los honorarios del Asesor.
- Ps. 3.0 millones corresponden a los gastos de seguros y predial en el 2013 de la Fibra.
- Ps. 1.9 millones corresponden a otros ingresos de la Fibra

Por tanto, la Utilidad de Operación fue de Ps. 83.9 millones para el 2013.

Fibra Inn concluyó el año sin deuda y con efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. 385.6 millones, con intereses generados por Ps. 41.1 millones durante el periodo 2013.

Los Ingresos Financieros fueron Ps. 58.1 millones.

El resultado neto, alcanzado en el 2013 fue de Ps. 142.0 millones ó Ps. 0.5498 por CBFI, calculado en base a 258,334,218 CBFIs en circulación, al 31 de diciembre de 2013.

Durante el año 2013, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó el pago de cuatro distribuciones en efectivo para los tenedores de CBFIs, que se pagaron trimestralmente por un total de Ps. 182.6 millones. Esta distribución equivale a Ps. 0.7067 por CBFI en circulación, por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 12 de marzo de 2013 y el 31 de diciembre de 2013.

	Año 2013			
Distribución a Tenedores	por CBFI* Total			
	Ps.\$	Ps. millones		
Resultado fiscal	0.1702	43,969		
Reembolso de capital	0.5365	138,600		
Total	0.7067	182,569		

^{*} El monto por distribución por CBFI se calculó basado en el monto total de la distribución entre el número de CBFIs en circulación, excluyendo los CBFIs que están en tesorería .

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona a razón del 20% de la depreciación fiscal del periodo; por lo que al 31 de diciembre de 2013 dicha reserva sumaba Ps. 16.2 millones; de los cuales se utilizaron Ps. 3.6 millones a esa fecha

Al 31 de diciembre de 2013, Fibra Inn se presenta sin deuda bancaria y tiene un saldo de efectivo y equivalentes de Ps. 385.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2013, se tenía un saldo por recuperar de Ps. 142.8 millones referente al Impuesto al Valor Agregado proveniente de las adquisiciones de hoteles y de Ps. 7.7 millones correspondientes a otros impuestos.

Al finalizar el ejercicio 2013, Fibra Inn tenía una línea de crédito temporal contratada con Actinver por Ps.275.5 millones para financiar necesidades inmediatas en adquisiciones. Dicho crédito temporal tiene una tasa de TIIE + 2.5 puntos, sin comisión, a un plazo de 180 días; y será sustituido en el momento de la obtención del crédito bancario antes mencionado.

4. ADMINISTRACIÓN

a. Gobierno Corporativo

Comité Técnico

Actualmente el Comité Técnico se encuentra integrado por tres miembros, Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya. 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:

<u>Miembro</u>	Edad%
Víctor Zorrilla Vargas	60
Joel Zorrilla Vargas	51
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	56
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	52
Juan Carlos Hernaiz Vigil	57
Robert Jaime Dotson Castrejón	55
Federico Toussaint Elosúa*	57
Adrián Garza de la Garza*	61
Rafael Gómez Eng*	60
Everado Elizondo Almaguer*	70
Héctor Medina Aguiar*	63

[%] Al 31 de diciembre de 2013.

A continuación se presenta información biográfica de los principales miembros del Comité Técnico:

Víctor Zorrilla - Presidente del Comité Técnico y Director General-Edad 60 años, 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 con más de \$14 billones de dólares de ventas el último año, 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 DoubleTree" 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

^{*}Miembro Independiente.

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 Marriot® 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 8x EBITDA múltiple. 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 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (Full Service) 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, 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. 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 más de cuarenta y cinco hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Joel, 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. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y ex-miembro 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 OperacionesEdad 51 años, 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 Víctor 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 COO 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 Marriot® 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 8x EBITDA múltiple. Durante su estancia en la compañía y como COO fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma. En 1994, junto con su hermano Víctor, 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 8 hoteles. Junto con su hermano Víctor, 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 COO 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 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (Full Service) 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 y a la fecha ha desarrollado 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 COO 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 Víctor, 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 Víctor, 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 Víctor 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 de Finanzas. Edad 56 años, se graduó 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 24 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 31 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 Víctor 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 Marriot® 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 jefe financiero de la compañía (CFO). Como CFO 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 a la fecha, se desempeña como CFO en donde es responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Víctor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", donde él es totalmente responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos y demás actividades, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 8x EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital". 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 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 Pensilvania.

Juan Carlos Hernaiz Vigil. El Sr. Hernaiz 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 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.

Federico Toussaint Elosúa. El Sr. Toussaint es presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo LAMOSA desde 1998, una de las pocas organizaciones en México, que cuentan con una trayectoria de más de 100 años en el mercado. Con 30 años de experiencia profesional, trabajó 13 años en Grupo CYDSA y es Director General de Ladrillera Monterrey, S.A desde 1992, actualmente Grupo Lamosa. Es miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios, así como del Consejo de Administración de ALFA, Grupo XIGNUX, Grupo Iconn, Universidad de Monterrey y Centro Roberto Garza Sada. De igual manera ha presidido instituciones como la COPARMEX en el estado de Nuevo León, durante el periodo 2004-2005, y la CAINTRA, cargo que ocupó durante el período 2007-2009, siendo actualmente Consejero Nacional de la COPARMEX. El Ing. Federico Toussaint Elosúa obtuvo el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con una Maestría en Administración por el IPADE.

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 deGuadalajara, 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 microeconómica 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 Finazas 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.

El Fideicomiso permite que un miembro suplente, en su caso, represente en asamblea al respectivo miembro principal en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una asamblea del Comité Técnico. El Comité Técnico será elegido o ratificado cada año en la asamblea ordinaria anual de Tenedores.

A pesar de que de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso, al menos el 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico deben ser Miembros Independientes, laintención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes, y que 5 de los 11 miembros del Comité Técnico en ejercicio después de la Oferta sean Miembros Independientes. Los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesaria que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados. La determinación de si un miembro del Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Tenedores Relevantes y Personas Relacionadas de los Tenedores Relevantes. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un miembro independiente si es o son:

(i) 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) 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) 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) 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) Personas 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 (vi) anteriores.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores para la elección del Comité Técnico, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores 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 que, a través del Fideicomiso de Control, 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 Control, 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. 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 que a través del Fideicomiso de Control, mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación, mediante dicho Fideicomiso de Control; el cual tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Tenedores a través del Fideicomiso de Control dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores 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 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 a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, 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 respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico deberá 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) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, 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) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- (iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) 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 periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.
- (v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Asesor, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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 en los Contratos de Arrendamiento que celebre el Fiduciario, asimismo, cuando el Gestor Hotelero autorizado conforme lo previsto en el Fideicomiso, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, autorizar y designar a un gestor hotelero sustituto.

Asimismo, retirar la autorización para que sociedades puedan ser designadas como Gestores Hoteleros en los Contratos de Arrendamiento que celebre el Fiduciario, 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 favorable 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 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) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover alAsesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Asesoría, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. Cuando el Asesor sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, deberá efectuar la designación de un asesor sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Asesoría respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.
- (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, del Asesor 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 Asesor y el Administrador.
- (xii) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- (xiii) En su caso, aprobar a solicitud del Asesor (i) la modificación de los Criterios de Elegibilidad y (ii) la modificación a los Contratos de Arrendamiento por consecuencia de ajustes en las bases para el cálculo de la renta respectiva; en el entendido que para dichas modificaciones será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xiv) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Asesor y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:
 - A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV; (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de

términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos 2 (dos) instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (i) anterior.

B. En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Asesordeberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Asesor, requiriendo el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de endeudamientoestablecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, incisos (ii) y (iii) del Fideicomiso.

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii)del Fideicomiso.

- (xv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:
 - A. 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 Asesor; (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 Asesor

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes.

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) 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 (doce) 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 Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. 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 Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Periodo Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Asesor; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (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.
- F.Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados 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 Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

G. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., 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 Bienes Inmuebles 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 F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) 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 (doce) 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.
- (xvi) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- (xvii) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocacióno cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Asesor, y en su caso designar a la persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.
- (xviii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que 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 Asesor y en su caso al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos. No obstante lo anterior, el Administrador y/o

- el Asesor podrán 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.
- (xix) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.
- (xx) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.
- (xxi) 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.
- (xxii) 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 (tres) de los 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 Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes.
- (xxiii) Establecer el Comité de Nominaciones.
- (xxiv) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios 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 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 Asesor.

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Asesoría 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, puedeacordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige los 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 Hotelero, 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 Hotelero, 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 Prácticas e Inversiones

El Comité de Prácticas e Inversiones 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:

- (i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.
- (ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.
- (iii) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Asesor como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de bienes inmuebles, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
- (iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.
- (v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.
- (vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (vii) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Comité de Auditoría

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 Consolidados 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 Asesor y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.
- (iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (v) Requerir al Asesor, 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, del Asesor 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 Asesor, 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 Asesor, 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 Asesor, 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

Se tiene un comité de nominaciones (el "<u>Comité de Nominaciones</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, así como para su recomendación al Asesor y al Administrador;
- (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 intereses;
- (iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;
- (v) Oyendo la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico; y
- (vi) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones 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 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 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. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico(1)	Coı	mité de Auditoría ⁽²⁾	C	omité de Prácticas(1)
□Asistir en la formulación e implementació	Adquirir, mantener y disponer del	Órgano de administración del negocio		Evaluar auditores externos y analizar sus reportes		Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones
n de estrategias de inversión y financiera □Protección del Patrimonio del Fideicomiso	Patrimonio del Fideicomiso Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles	Aprobar la Emisión de CBFIs Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso ⁽¹¹⁾		Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Informar al comité técnico sobre irregularidades		Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico Solicitar y obtener opiniones de
Gestor Hotelero Llevar a cabo servicios relacionados	Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.	En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)		irregularidades importantes Verificar la implementación de los controles internos y su		expertos independientes Evaluar el desempeño de los altos directivos
con servicios de administración	Realizar la administración diaria de las operaciones y	Designar al Asesor Fiscal y Contable Aprobar reformas a los Criterios de		cumplimiento con las leyes aplicables Investigar el incumplimiento con las políticas		Brindar recomendaciones sobra los reportes que el Comité Técnico debe solicitar
Fideicomiso de Control Nombrar al	apoyar funciones necesarias para el negocio.	Elegibilidad ⁽⁸⁾ Aprobar políticas y transacciones con las Personas		operativas y contables Verificar el		al Asesor y al Fiduciario Brindar
presidente del Comité Técnico □Elegir miembros del	Asamblea de Tenedores Elegir a los	Relacionadas ⁽⁸⁾ Aprobar políticas de endeudamiento		cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los		recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo
Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11%	miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en	(después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor ⁽⁴⁾ Analizar y aprobar		tenedores de CBFIs y el Comité Técnico Recomendar el nombramiento y el		Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces
de CBFIs en circulación	circulación Retirar y nombrar al Representante Común ⁽⁶⁾	transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad ⁽⁸⁾ Designar asesores legales, fiscales y		retiro de un auditor externo Brindar opiniones sobre los controles internos y las		Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal
	Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso	contables e instruir al Fiduciario su contratación Nombrar y remover al auditor externo,		reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico Brindar opiniones	Com	ité de Nominaciones ⁽¹⁰⁾ Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como
	Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una	con la recomendación del Comité de Auditoría		sobra las políticas contables, antes de la aprobación del		miembros independientes del Comité Técnico Monitorear y revisar

reforma al Certificado de Emisión Mexicano ⁽⁶⁾	Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna,
Remover al Asesor, al	previa opinión del comité de auditoria
Administrador y al Gestor Hotelero sin que medie Conducta	Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría
de Destitución(*) Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso(*) Terminar el	Aprobar estados financieros consolidados, con la opinión del Comité de Auditoría, para
contrato de fideicomiso ⁽⁷⁾	consideración en asamblea de Tenedores
Liquidar los activos ⁽⁷⁾ Cancelación de los CBFIs del	Establecer y reformar las políticas de inversión
Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores ⁽⁷⁾ Aprobar	Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	Nombrar miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas (distinto al presidente)
	Nombrar al secretario del Comité Técnico
	Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones
	Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador y del Asesor con el Contrato de Asesoría
	Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes)
	Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de

preferencia⁽⁸⁾ Aprobar acuerdos Comité Técnico
Analizar y brindar
opiniones sobre
los estados
financieros
consolidados antes
de su aprobación
por el comité
técnico

cuestiones de independencia Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos Proponer

remuneraciones a los miembros del Comité Técnico de asociación de voto

- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso
- Aprobar la Emisión de CBFIs
- □ Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes
- (1) 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 laintención 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 losCBFIs 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 los CBFIs 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 los Estados Financieros Consolidados Auditados más recientes del trimestre anterior.
- (10) El comité de nominaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

b. Auditores externos

El Auditor Externo es KPMG Cárdenas Dosal, S.C.y es quien dictaminó los Estados Financieros Consolidados del fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y por el periodo del 12 de marzo del 2013 al 31 de diciembre de 2013 de conformidad con Normas de Información Financiera. Fibra Inn es de reciente creación, por lo que no ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones del Auditor Externo según la Cláusula 17.2 del Fideicomiso incluyen, entre otras (i) elaborar y presentar el Reporte Anual de Auditoría del Fideicomiso al Fiduciario, al Asesor, al Representante Común y al Comité de Auditoría. (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

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

Por parte del Fideicomiso F/1616 en el año 2013 se pagó la cantidad de Ps. 2,692,900 por concepto de Due Dilligence de los nuevos hoteles.

El asesor en materia ambiental es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia ambiental.

c. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

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.

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 Control sea titular de cuando menos el 11% de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantestendrán 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 Clavetendrán 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 Control 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 Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, 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.

d. Asamblea de Tenedores

El 14 de junio de 2013 se llevó a cabo una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores en donde se tomaron las siguientes resoluciones, teniendo voto a favor de cada una de ellas.

Primera.- Se ratificó en el cargo a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso a los señores Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón, José Gerardo Clariond Reyes Retana, Adrián Jasso, Federico Toussaint Elosúa, Adrián Garza de la Garza, Rafael Gómez Eng, Everardo Elizondo Almaguer y Héctor Medina Aguiar.

Segunda.- Se aprobó la designación como miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso de los señores Juan Carlos Hernaiz Vigil y José Antonio Gómez Aguado de Alba, así como la del señor Homero Ángel Elizondo Giacoman, como miembro suplente del segundo de los miembros propietarios mencionados.

Tercera.- Como consecuencia de las Resoluciones anteriores, el Comité Técnico quedó integrado de la siguiente manera:

Miembro propietario	Independiente	Miembro suplente
Víctor Zorrilla Vargas	No	
Joel Zorrilla Vargas	No	
Óscar Eduardo Calvillo Amaya	No	
Robert Jaime Dotson Castrejón	No	
José Gerardo Clariond Reyes Retana	No	
Adrián Jasso	No	
Juan Carlos Hernaiz Vigil	No	
José Antonio Gómez Aguado de Alba	No	Homero Ángel
Ü		Elizondo Giacoman
Federico Toussaint Elosúa	Si	
Adrián Garza de la Garza	Si	
Rafael Gómez Eng	Si	
Everardo Elizondo Almaguer	Si	
Héctor Medina Aguiar	Si	

Cuarta.- Se confirmó la calificación de independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, conforme a lo previsto en las cláusulas 1.1.(uuuu) y 9.1.2 del Fideicomiso.

Quinta.- Se aprobó que a cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico se le pague por concepto de remuneración por el desempeño de sus funciones, con efectos desde el 1° de abril de 2013, una cantidad anual igual a US\$30,000.00 Dólares, mientras permanezca en su cargo.

Sexta.- Se aprobó que al Secretario del Comité Técnico se le paguen honorarios por sus servicios, con efectos desde el 1° de abril de 2013, en base a cuota horaria, a razón de US\$400.00 Dólares, mientras permanezca en su cargo.

Séptima.- Se aprobó la designación de los señores Federico Toussaint Elosúa, Adrián Garza de la Garza, Héctor Medina Aguiar, Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas como miembros del Comité de Nominaciones.

Octava.- Se aprobó que el Fideicomiso garantice las obligaciones a cargo de las franquiciatarias, derivadas de los contratos de franquicia a que se refiere el apartado 3.3.8 del Prospecto, así como las obligaciones a cargo de las franquiciatarias derivadas de los contratos de franquicia que en lo subsecuente se celebren y por virtud de los cuales se operen Inmuebles propiedad del Fideicomiso bajo las marcas de que se trate, siempre que así lo requieran los franquiciantes correspondientes; facultándose desde ahora al Fiduciario para que, por conducto de sus delegados fiduciarios, dé cumplimiento a la presente Resolución, conforme a las instrucciones particulares que al efecto gire el Asesor.

Novena.- Se aprobó la emisión de 50'000,000 CBFIs, los cuales deberán mantenerse en cuenta del Fideicomiso a efecto de entregarse como pago de la contraprestación que, en su caso, se pacte por la aportación de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento al patrimonio del Fideicomiso; en la inteligencia que: (i) los CBFIs a ser emitidos sólo gozarán de derechos económicos y corporativos a partir de la fecha y en la proporción y medida en que se vayan entregando en pago de la contraprestación pactada por la aportación de que se trate al patrimonio del Fideicomiso; (ii) cualquier adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento cuyo pago se realice con los CBFIs emitidos conforme a lo antes dispuesto, deberá ser aprobada por el Comité Técnico y efectuarse con arreglo a lo establecido en la Cláusula Décima Primera y demás aplicables del Fideicomiso; y (iii) se facultó a los señores Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya para que cualquiera de ellos, indistintamente, instruyan al Fiduciario para cualquier acto que deba llevar a cabo en relación con dicha emisión, incluyendo, sin limitar, todos los actos necesarios para: (a) obtener de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores las autorizaciones para inscribir los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (b) canjear el título único que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante el Indeval, por el nuevo que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los aprobados en este acto; y (c) llevar a cabo cualquier trámite ante la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. que al efecto se requiera.

El 25 de abril de 2014 se llevó a cabo una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores en donde se tomaron las siguientes resoluciones, teniendo voto a favor de cada una de ellas.

Primera.- Se aprueba, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2013.

Segunda.- Se aprueba y se ratifica, en todos sus términos, el cambio en la estructura de los ingresos de Fibra Inn, mismo que tuvo efectos a partir del día 26 de diciembre de 2013.

Tercera Se aprueba, en todos sus términos, el Informe Anual del Comité de Auditoría del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2013.

Cuarta.- Se aprueba, en todos sus términos, el Informe Anual del Comité de Prácticas del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2013.

Quinta.- Se aprueba, en todos sus términos, el Informe Anual del Comité de Nominaciones del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2013.

Sexta.- Se aprueba, en todos sus términos, el 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 respecto del ejercicio social de 2013.

Séptima.- Se aprueba, en todos sus términos, el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso y correspondiente al ejercicio 2013.

Octava.- Se aprueban, en todos sus términos, los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2013, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.

Novena.- Se acepta la sustitución, a partir de esta fecha, del señor Federico Toussaint Elosúa como Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, a quien se le agradece el desempeño de dicho cargo y se le releva de cualquier responsabilidad en que pudiera haber incurrido con motivo del ejercicio del mismo.

Décima.- En consecuencia, se designa al señor Marcelo Zambrano Lozano para que, a partir de esta fecha, desempeñe el cargo de Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso.

Undécima.- Se ratifica en sus cargos a todos los demás miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, incluyendo a los Miembros Independientes; 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.

Duodécima.- Se reconoce y se ratifica que, derivado de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales

Víctor Zorrilla Vargas Joel Zorrilla Vargas

Oscar Eduardo Calvillo Amaya

José Gerardo Clariond Reyes-Retana

Robert Jaime Dotson Castrejón

Juan Carlos Hernáiz Vigil

Adrián Jasso Sepúlveda

José Antonio Gómez Aguado de Alba

 ${\bf Miembros\ Independientes}$

Marcelo Zambrano Lozano Adrián Garza de la Garza

Rafael Gómez Eng

Everardo Elizondo Almaguer

Héctor Medina Aguiar

Decimotercera.- Se aprueba la designación de suplentes de los Miembros Patrimoniales del Comité Técnico del Fideicomiso, de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales Miembros Suplentes Víctor 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 Iosé Pedro Valenzuela Rionda Juan Carlos Hernáiz Vigil María Fernanda Hernáiz Leonardo Adrián Jasso Sepúlveda Roberto S. Woldenberg José Antonio Gómez Aguado de Alba Santiago Pinson Correa Héctor Medina Aguiar N/A Everardo Elizondo Almaguer N/A Rafael Gómez Eng N/A Adrián Garza de la Garza N/A Marcelo Zambrano Lozano N/A

<u>Decimocuarta.</u>- Se aprueba la modificación de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, con efectos retroactivos al 1 de abril de 2014, a la cantidad de \$30,000.00 M.N. (treinta mil pesos 00/100 moneda en curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) por su asistencia a cada Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso y \$25,000.00 M.N. (veinticinco mil pesos 00/100 moneda en curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) por su asistencia a cada Sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones, independientemente de que dichas asistencias sean en forma presencial o vía telefónica.

Los emolumentos serán revisados en forma anual, o antes si existiere alguna variación relevante en la inflación del país, y deberán siempre someterse a la aprobación del Comité de Nominaciones y de esta Asamblea de Tenedores.

<u>Decimoquinta</u>.- Se acuerda la sustitución al cargo Presidente del Comité de Nominaciones del señor Federico Toussaint Elosúa, para que, a partir de esta fecha, desempeñe el cargo el señor Marcelo Zambrano Lozano.

<u>Decimosexta</u>.- Se ratifica en sus cargos a todos los demás miembros del Comité de Nominaciones 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.

<u>Decimoséptima.</u>- Se reconoce y se ratifica que, derivado de las resoluciones anteriores, el Comité de Nominaciones del Fideicomiso queda integrado de la siguiente manera:

Comité de Nominaciones

Marcelo Zambrano Lozano	Presidente
Héctor Medina Aguiar	Miembro
Adrián Garza de la Garza	Miembro
Víctor Zorrilla Vargas	Miembro
Joel Zorrilla Vargas	Miembro

e. Principales Tenedores

La siguiente tabla establece cierta información con respecto a las personas y entidades que tienen un beneficio económico en los CBFIs en circulación:

<u>Titular</u>	No. de CBFIs	Porcentaje del total de CBFIs ⁽¹⁾
Fideicomiso de Control ⁽²⁾⁽³⁾	44,898,691	17.180563396409%

⁽¹⁾ Asume la emisión de 135'662,495 CBFIs en la Oferta Primaria Global, incluyendo los CBFIs Adicionales. No incluye 26'789,533 CBFIs correspondientes a la Opción de Sobreasignación.

f. Otros Convenios

Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) que los fideicomitentes transmitan y el fiduciario del Fideicomiso de Control adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios del Fideicomiso de Control; (ii)que el fiduciario del Fideicomiso de Control lleve a cabo la adquisición de CBFIs en la oferta pública del Fiduciario y los mantenga en la cuenta bursátil; (iii) queel fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho fideicomiso; (iv) que el fiduciario del Fideicomiso de Control ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico de dicho fideicomiso; y (v) en su caso y en los términos del Fideicomiso de Control, su fiduciario transfiera a los fideicomisarios la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta de intermediación bursátil individual que corresponda.

⁽²⁾ Una vez que se llevó a cabo las Transacciones de Formación, los contribuyentes (Desarrollos del Valle y Agusta Inmuebles) recibieron CBFIs como contraprestación y que no fueron vendidos en la Oferta Secundaria, los transfirieron al Fideicomiso de Control.

⁽³⁾ Los miembros no independientes del Comité Técnico, directivos y los directivos del Asesor, Administrador y el Gestor Hotelero así como Arrendatarios afiliados que son dueños de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico conformado inicialmente con 9 miembros (en el entendido que puede tener hasta 17 miembros).

Después de la Oferta los Tenedores Clave fueronfideicomisarios respecto de los CBFIs aportados por los fideicomitentes de dicho Fideicomiso de Control.

De igual forma, conforme lo establecido en el Fideicomiso de Control, los Inversionistas Patrimoniales aportaron recursos en efectivo a efectos de que el fiduciario de dicho fideicomiso adquieriera CBFIs en la Oferta.

Prohibición de enajenación de CBFIs

Adicionalmente conforme lo establecido en el Fideicomiso de Control, los CBFIs que sean fideicomitidos al patrimonio de dicho fideicomiso, no podrán enajenarse de conformidad con lo siguiente:

A través del Fideicomiso de Control, se ha establecido las siguientes restricciones de venta de CBFIs: anualmente el comité técnico del Fideicomiso de Control decidirá el número de CBFIs afectos a su patrimonio que podrán ser enajenados, en el entendido que (i) durante los primeros 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de la Oferta, el comité técnico del Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los CBFIs que corresponden a Desarrollos del Valle, Augusta Inmuebles, a los Tenedores Clave e Inversionistas Patrimoniales, excepto Índigo Capital; y (ii) durante el período contado a partir del siguiente día hábil a la fecha en que se cumpla el término de dos años establecido en el inciso (i) anterior y hasta el quinto año a partir de la fecha de la Oferta, dicho comité técnico no podrá instruir la enajenación de más del 20% de los CBFIs que correspondan a cada uno de los Tenedores Clave. Adicionalmente, por lo que se refiere a los CBFIs que corresponden a Indigo Capital exclusivamente, dicho comité técnico de Fideicomiso de Control no podrá instruir la enajenación de los mismos durante los primeros seis meses siguientes a la fecha de la Oferta; después de dichos primeros seis meses, el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá deberá instruir la enajenación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs que correspondan a Índigo Capital si este lo requiere, y a partir del cumplimiento de los nueve meses siguientes a la fecha de la Oferta, podrá dicho comité técnico instruir la enajenación del 100% de los CBFIs en cuestión mediando el requerimiento de Índigo Capital. Lo previsto anteriormente no será aplicable hasta el 30% por ciento de los CBFIs asignados a Oscar Eduardo Calvillo Amaya, cuando el motivo de la venta de los mismos sea exclusivamente utilizar los recursos derivados de la enajenación de los mismos para el pago de contribuciones derivadas de su adquisición.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, se estableció que las disposiciones en materia de restricción de enajenación de CBFIs a que se refiere el párrafo anterior, sólo podrán modificarse una vez que hayan transcurrido 5 (cinco) años a partir de la fecha de la Oferta y durante dicho período la modificación a la cláusula respectiva del fideicomiso anterior no será posible, inclusive con el consentimiento unánime de todas la partes del Fideicomiso de Control.

Mientras el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación podrá nombrar a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico.

Participarán en el Fideicomiso de Control personas relacionadas de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; las personas relacionadas son las siguientes:

- Robert Jaime Dotson Castrejón.
- Corporación Actinver, S.A.B. de C.V.
- Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (por cuenta propia).
- Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Es importante aclarar que el Sr. Robert Jaime Dotson Castrejón es accionista de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., mas no de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver. De igual forma, Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. es accionista de Grupo Financiero Actinver, sociedad que a su vez es accionista de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, por lo que el vínculo corporativo-patrimonial entre Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. y dicha casa de bolsa no es directo, sino indirecto. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver son afiliadas en tanto que ambas son subsidiarias directas del Grupo Financiero Actinver.

Fideicomiso de Administración y Cobranza

Elesquema que a continuación se detallafue válido hasta el 25 de diciembre de 2013, según la estructura de ingresos anterior de Fibra Inn.

Conforme al Fideicomiso de Administración y Cobranza, la Compañía esfideicomisario para recibir directamente las Rentas a que se tienen derecho conforme los Contratos de Arrendamiento y derivado de los recursos que son depositados al patrimonio del mismo derivados de los ingresos que los Arrendatarios perciban, por concepto de pago por los servicios de hospedaje.

Dicho fideicomiso tiene como fines principales que el fiduciario: (i) reciba (y) todas las cantidades en efectivo derivadas de la operación y explotación de los Bienes Inmuebles que lleven a cabo los fideicomitentes adherentes; y (z) todas las aportaciones efectuadas en su caso por el fideicomitente y los fideicomitentes adherentes; para aplicarlos de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Administración y Cobranza; (ii) lleve a cabo todas aquellas acciones y actos que sean necesarios o convenientes a efecto de recibir las cantidades a que tenga derecho de conformidad con el Fideicomiso de Administración y Cobranza; (iii) reciba en la "Cuenta General" del Fideicomiso de Administración y Cobranza: (i) las cantidades derivadas de la operación y explotación de los Bienes Inmuebles; (ii) las cantidades derivadas de cualquier aportación realizada por el fideicomitente o los fideicomitentes adherentes, distintas a las previstas en el inciso (i) anterior; y (iii) los productos financieros de los anteriores ellos; e (iv) inscriba los Contratos de Arrendamiento en el registro del Fideicomiso de Administración y Cobranza y expida las constancias de adhesión correspondientes.

A partir del 26 de diciembre de 2013, la estructura de ingresos de Fibra Inn cambió de acuerdo a la resolución del Comité Técnico, como se menciona anteioremente. A la fecha

Fibra Inn está cumpliendo con los procedimientos necesarios para cancelar este contrato, ya que no se utilizará dentro del nuevo esquema de ingresos adoptado.

5. PERSONAS RESPONSABLES

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 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.

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

Víctor Zorrilla Vargas Director General

Oscar Eduardo Calvillo Amaya Director de Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero Director Jurídico

FIDUCIARIO EMISOR

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, correspondiente al ejercicio 2013, 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 la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, 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 Inmobiliarios con clave de pizarra FINN 13

Gerardo Andrés Sáinz González Delegado Fiduciario El representante legal del representante común, al calce de la leyenda siguiente:

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

Reporte Anual 2013 Fideicomiso F/1616

FINN 13

Mónica Jiménez Labora Sarabia

Delegada Fiduciaria

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Por medio del Oficio número PO29/2014, de fecha 1º. de abril de 2014, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, autorizó la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionante, con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionada.

Derivado de lo anterior, con fecha 24 de abril del presente, dicha fusión surtió efectos y a partir de esta fecha se hizo el cambio de denominación de la Fusionante, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

La mencionada fusión se hizo constar en la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con esta misma fecha, en los folios mercantiles 66277 y 384235 respectivamente.



KPMG Cárdenas Dosal

Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8 Col. Santa María 64650 Monterrey, N.L. Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18 Fax: + 01 (81) 83 33 05 32

kpmg.com.mx

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 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (el "Fideicomiso") y subsidiaria al 31 de diciembre de 2013 y por el período del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya 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 y subsidiaria al 31 de diciembre de 2013 y por el período del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2014, 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 Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Jaime García Garcíatorres

Socio

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Apoderado

Monterrey, Nuevo León, a 29 de abril de 2014

KPMG Cardenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza Aguascalientes, Ags Cancún, Q. Roo. Ciudad Juárez, Chih. Culiacán, Sin. Chihuahua, Chih Guadalajara, Jal. Hermosillo, Son. Mérida, Yuc. Mexicali, B.C. México, D.F Monterrey, N.L. Puebla, Pue Querétaro, Oro. Reynosa, Tamps Saltillo, Coah. San Luis Potosi, S.L.P. Tijuana, B.C.

6. ANEXOS

- a) Dictamen de los Auditores
- b) Estados Financieros Consolidados Dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y por el periodo comprendido del 12 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013.

Estados Financieros consolidados

Por el período comprendido del 12 de marzo de 2013 al 31 de diciembre de 2013

(Informe de los auditores independientes)



KPMG Cárdenas Dosal Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte. Piso 8 Col. Santa María 64650 Monterrey, N.L. Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18 + 01 (81) 83 33 05 32

kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración 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 Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los 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 de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) 2.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros consolidados, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, el Comité Técnico de la Compañía decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del Fideicomiso a partir del 26 de diciembre de 2013, de prestación de arrendamiento de inmuebles para hotelería a prestación de servicio de hospedaje de los hoteles.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. 9.

C.P.C. Jaime García Garcíatorres

Monterrey, Nuevo León, México 11 de abril de 2014

Estado de situación financiera consolidado

Al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

Activo	<u>Nota</u>		
Activo circulante:	<i>c</i>	Φ.	205 (20 741
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$	385,639,741
Clientes y otras cuentas por cobrar Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6 9		6,813,723 42,725,455
Impuesto al valor agregado por recuperar	9		142,821,221
Impuestos por recuperar y otros			7,739,688
impuestos por recuperar y ouros		_	1,137,000
Total del activo circulante			585,739,828
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	7		4,296,168,118
Impuestos a la utilidad, diferidos	11	_	74,861
		\$_	4,881,982,807
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		\$	11,339,095
Acreedores diversos			4,856,177
Pasivo por adquisición de inmuebles	8		275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9		10,000,159
Anticipo de clientes		_	168,057
Total del pasivo circulante			301,863,488
Beneficios a los empleados	12		246,397
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	9		2,044,222
Total del pasivo		_	304,154,107
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio emitido	10		4,457,967,374
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de			1, 12 1, 12 1, 12 1
patrimonio	9		14,869,623
Resultados acumulados	10	_	104,991,703
Total del patrimonio de los fideicomitentes		_	4,577,828,700
		\$	4,881,982,807

Estado consolidado de resultados

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013 al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

T	<u>Notas</u>		
Ingresos por: Arrendamiento de inmuebles	9	\$	166,942,188
Otros ingresos operativos		Ψ	27,220,530
Hospedaje	9		8,748,822
Total de ingresos			202,911,540
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones			4,405,271
Administración			10,725,668
Publicidad y promoción			334,647
Energéticos			771,014
Mantenimiento			7,888,522
Regalías			341,472
Total de costos y gastos por servicios hoteleros			24,466,594
Utilidad bruta			178,444,946
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales			1,865,140
Seguros			1,186,461
Honorarios de asesor			11,594,350
Gastos corporativos de administración			16,336,927
Depreciación	7		50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9		14,869,623
Otros ingresos			(1,866,744)
Total de otros costos y gastos			94,549,137
Utilidad de operación			83,895,809
Ingresos por intereses			41,106,230
Ganancia cambiaria, neta			16,966,760
Ingresos financieros			58,072,990
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			141,968,799
Impuestos a la utilidad	11		74,861
Utilidad neta consolidada			142,043,660
Utilidad básica por CBFIs *		\$	0.55
Utilidad diluida por CBFIs *		\$ —	0.54
•		-	
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	10	\$	258,334,218

^{*} Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013 al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	Patrimonio <u>emitido</u>	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Resultados <u>acumulados</u>	Total del patrimonio de los <u>fideicomitentes</u>
Aportación inicial de patrimonio	10	\$ 20,000	-	-	20,000
Patrimonio emitido	10	4,541,783,920	=	-	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de					
certificados	10	(83,836,546)	-	(37,051,957)	(120,888,503)
Pago basado en acciones liquidados					
en patrimonio	9	-	14,869,623	-	14,869,623
Utilidad neta				142,043,660	142,043,660
Saldos al 31 de diciembre de 2013		\$ 4,457,967,374	14,869,623	104,991,703	4,577,828,700

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013 al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	<u>Nota</u>	
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos consolidada		\$ 141,968,799
Ajustes por:		
Depreciación	7	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9	 14,869,623
Actividades de operación		207,401,802
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6	(6,813,723)
Partes relacionadas	9	(30,661,074)
Incremento en impuestos por recuperar		(150,560,909)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar		291,863,329
Beneficios a empleados	12	 246,397
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		 311,475,822
Actividades de inversión - Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	7	 (4,346,731,498)
Actividades de financiamiento:		
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	10	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de certificados	10	(120,888,503)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento		 4,420,895,417
Efectivo y equivalentes de efectivo: Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$ 385,639,741

Notas a los estados financieros consolidados

Por el período comprendido del 12 de marzo 2013 al 31 de diciembre de 2013 (Pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("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 Mexico, 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 inversiones 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 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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 2d. 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:

- i. 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. 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. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.
- ii. Contrato de arrendamiento de inmueble con Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. y Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. Arrendamiento de inmueble vigente desde la fecha de aportación o adquisición del hotel hasta el 25 de diciembre de 2013. Los términos de los pagos de arrendamiento consistían en una parte fija determinada en función del número de habitaciones de los hoteles, mientras que la parte variable, se determinaba en función de los ingresos de los hoteles.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- iii. Contrato de servicios inmobiliarios con Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. y Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. Servicios inmobiliarios prestados por AAFI desde la fecha de aportación o adquisición del hotel hasta el 25 de diciembre de 2013. El monto cargado por estos servicios se determinó en función del desempeño del hotel.
- iv. 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 con terceros los servicios de gestión hotelera). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 10 años. El monto cargado por estos servicios es variable y se determina en función de los ingresos y un indicador de utilidad operativo del hotel.
- v. Contrato de servicios de personal con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de personal son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan con terceros los servicios de personal). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 5 años. El monto total a pagar por estos servicios corresponde a los gastos derivados de los servicios prestados por el personal a los hoteles del Fideicomiso más un margen de 1%.
- vi. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Arrendamiento de espacios vigente a partir del 26 de diciembre de 2013. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. La vigencia de este contrato es de 20 años. Las rentas correspondientes a este contrato se forman de una parte fija y en algunos casos una parte variable, la cual se determina en función de los ingresos distintos a hospedaje.

Integración del Portafolio-

Portafolio contribuido-

En marzo de 2013, Fibra INN llevó a cabo una oferta pública inicial ("OPI") de CBFIs en México y otros mercados internacionales, y entró en una serie de "transacciones de constitución" mediante las cuales se contribuyeron 8 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las propiedades que conforman el portafolio contribuido se presentan a continuación:

			Valor de
Propiedades	CBFIs (1)		<u>adquisición</u>
Hampton Inn Galerías Monterrey	12,015,747	\$	222,291,320
Hampton Inn Querétaro	11,609,890		214,782,965
Hampton Inn Saltillo	15,607,634		288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo	14,058,791		260,087,634
Holiday Inn Express Toluca	18,162,779		336,011,412
Holiday Inn Express Juárez	9,858,177		182,376,275
Hampton Inn Reynosa	2,249,436		41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey	12,319,736		227,915,114
		\$_	1,773,820,515

(1) Las propiedades que integran el Portafolio Contribuido han sido aportadas por los Fideicomitentes Adherentes a cambio de 95,882,190 CBFIs.

Cartera de adquisición-

Las propiedades que conforman el portafolio de adquisición se presentan a continuación:

		Valor de
Propiedades		<u>adquisición</u>
Holiday Inn Express Playa del Carmen	\$	135,755,400
Holiday Inn Express Toluca		76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG		186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico		139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle		204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria	_	193,600,000
	\$_	936,274,340

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI-

En adición, Fibra INN adquirió los siguientes hoteles después de la OPI, los cuales se presentan a continuación:

<u>Propiedades</u>		<u>Valor de</u> adquisición
Camino Real Guanajuato	\$	230,000,000
Marriott Puebla		370,333,843
Holiday Inn Coyoacán		381,000,000
Wyndham Garden Irapuato		93,000,000
México Plaza Celaya		139,000,000
México Plaza León	_	150,000,000
	\$_	1,363,333,843

Eventos relevantes-

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1º de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN decidió llevar a cabo cambios a la estructura de ingresos del Fideicomiso con dos principales objetivos: (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra INN. Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la estructura de ingresos de Fibra INN, se cumplirá cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

En base a lo anterior, el Comité Técnico de Fibra INN ha decidido implementar los siguientes cambios en su estructura:

- a) Al 26 de diciembre de 2013, los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al hospedaje. De acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.
- b) Al 26 de diciembre de 2013, por los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN rentará de manera directa los inmuebles a un operador. Para estos efectos, el Fideicomiso ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, se tendrán ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

c) Al 26 de diciembre de 2013, para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje serán reconocidos y facturados por un nuevo fideicomiso F/1765. Esta entidad pagará los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Fibra INN recibirá un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable alrededor de un 15% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es que exista 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.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 11 de abril de 2014, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director de Finanzas, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, el cual podrá modificar los estados financieros.

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). Estos son los primeros estados financieros preparados por Fibra INN.

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados.

(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

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.

(f) Estado de flujos de efectivo

Fibra INN presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

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 únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

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.

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.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

<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 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 sobre una base de rendimiento 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 solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

(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 el Fibra INN pretende darle a dicho activo.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

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 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 remanente de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado de acuerdo con lo que presente el Fideicomiso. 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.

A ~ _ _

La vida útil remanente promedio de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Anos
Edificios	65
Componentes de edificios	8
Mobiliario y equipo	13
Maquinaria y equipo	12

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(c) 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.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) 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.

Durante el periodo, Fibra INN no ha reconocido pérdidas por deterioro.

(d) 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(e) 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 a los planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, 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.

El 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.

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 la Compañía 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(f) Reconocimiento de ingresos-

A partir del 26 de diciembre de 2013, los ingresos se obtienen por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones, las rentas de inmuebles y otros ingresos, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A partir del 26 de diciembre de 2013, Fibra INN reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Sin embargo, 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.

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. Los ingresos por rentas contingentes (tales como el nivel del desempeño de las propiedades) se reconocen cuando se presentan las condiciones que dan lugar a que sea probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso y es posible estimar confiablemente el monto de la transacción.

(g) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso Inmobiliario de 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 correspondientes a estas diferencias.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Fibra INN no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, 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 dichas inversiones 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.

(h) 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.

(i) 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 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, la Compañía 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.

(j) Utilidad básica y diluida por CBFIs-

La utilidad básica 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 total de 258,334,218 CBFIs en circulación, los 3,000,000 de CBFIs correspondiente a la compensación basada en patrimonio (ver nota 9d) sujeto a emitirse si se cumplan ciertas condiciones establecidos para ciertos ejecutivos elegibles

(k) Información de segmentos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios. La Compañía está involucrada principalmente en cuatro segmentos: Noreste, Centro-sur, Oeste y Norte.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los segmentos de negocio están agrupadas conforme a los sectores de ubicación en que operan. Para efectos internos y de organización, cada segmento realiza la administración y supervisión de todas las actividades, las cuales refieren a prestación de servicios de renta de habitaciones y arrendamientos de inmuebles. En consecuencia, la administración de Fibra INN, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento.

(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 los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

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 haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra INN y que tengan 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 contratos. Fibra INN ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

En base a su juicio profesional, la administración ha determinado que la adquisición de un hotel, representa una adquisición de activos y no una combinación de negocios. Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto en el reconocimiento inicial como en el tratamiento subsecuente.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Fibra INN reconoce los activos adquiridos en el momento en que los riesgos y beneficios inherentes a la operación de los hoteles le son transferidos.

Clasificación de un hotel (propiedad de inversión/activo)-

La administración usa su juicio profesional para determinar la clasificación de los hoteles aportados y adquiridos como propiedad, mobiliario y equipo sobre la base de que el hotel es utilizado en el curso normal de los negocios, y por lo tanto, no califica como una propiedad de inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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-

Efectivo en bancos	\$	11,119,534
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		374,520,207
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$	385,639,741

El artículo 187 de la 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 Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el año 2013, el Fideicomiso invirtió en distintos fondos con alta calificación crediticia.

(6) Clientes y otras cuentas por cobrar -

Clientes por servicios hoteleros Otras cuentas por cobrar	\$ 4,241,667 2,572,056
	\$ 6,813,723

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Antigüedad de las cuentas por cobrar:

Actualmente Fibra INN mantiene niveles de cobranza iguales a su periodo de facturación; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra INN mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 6 días.

(7) Propiedades, mobiliario y equipo-

\$ 779,363,447
3,078,533,989
173,272,063
100,195,146
118,768,630
4,250,133,275
(50,563,380)
4,199,569,895
96,598,223
\$ 4,296,168,118

El movimiento durante el ejercicio de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico	Portafolio <u>inicial</u>	Adiciones	Saldos al 31 de diciembre de <u>2013</u>
Terrenos	\$ 434,914,107	344,449,340	779,363,447
Edificios	2,088,616,302	989,917,687	3,078,533,989
Componentes de edificio	137,568,899	35,703,164	173,272,063
Maquinaria y equipo	68,559,245	31,635,901	100,195,146
Mobiliario y equipo	93,060,715	25,707,915	118,768,630
Construcciones en proceso	 <u>-</u>	96,598,223	96,598,223
	\$ \$ 2,822,719,268	1,524,012,230	4,346,731,498

El portafolio inicial, incluye la inversión por las adquisiciones de inmuebles mencionados en la nota 1 por \$2,710,094,855 más gastos de escrituración por \$112,624,413.

La Compañía se encuentra en proceso de ampliación de los hoteles Holiday Inn Express Playa del Carmen, Holiday Inn Express Guadalajara UAG, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla , la conclusión de la ampliación será en 2014.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Depreciación acumulada-

		Gasto por depreciación y saldos al 31 de diciembre de 2013
Edificios	\$	22,821,164
Componentes de edificio		17,288,720
Maquinaria y equipo		4,969,495
Mobiliario y equipo	-	5,484,001
	\$_	50,563,380

(8) Pasivo por adquisición de inmuebles -

Existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con las adquisiciones de cuatro hoteles (ver nota 1). Al 31 de diciembre de 2013 este pasivo representa \$275,500,000. Los hoteles adquiridos durante el ejercicio de 2013 son como siguen:

- Holiday Inn Puebla La Noria
- Wyndham Garden Irapuato
- México Plaza Celaya
- México Plaza León

(9) Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos ⁽¹⁾	\$	83,764,070
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal ⁽²⁾	Ψ	3,962,380
Ingresos por arrendamiento de inmuebles y servicios		
inmobiliarios (3)	\$	193,565,436
Ingresos por arrendamiento de espacios (4)		597,282

⁽¹⁾ Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

⁽³⁾ Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V., Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V.

Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (1)	\$ 25,512,842
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (1)	16,454,394
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	29,519
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I.	
de C.V. ⁽²⁾	 708,700
	42,705,455
Cuenta por cobrar a accionistas (3)	 20,000
	\$ 42,725,455

Derivado principalmente de capital de trabajo asignado, arrendamiento de inmuebles y servicios inmobiliarios.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1) Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2) Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (2)	\$ 5,003,879 3,747,779 1,410,077
Prisma Norte, S.A. de C.V.	902,603
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	800,000
Fideicomiso F/1765	166,990
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (2)	 13,053
	12,044,381
Menos: Porción circulante del pasivo	 (10,000,159)
	\$ 2,044,222

Servicios de gestión hotelera y de personal. El Fideicomiso mantiene un pasivo correspondiente al monto total de los gastos derivados de los servicios prestados por el personal a los hoteles de Fibra INN con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., al cual se adiciona un 1% de margen cargado por la contraparte. Adicionalmente se incluye un pasivo a largo plazo por \$2,044,222 que corresponde a obligaciones laborales.

⁽²⁾ Arrendamiento de espacios

⁽³⁾ Al 31 de diciembre existe una cuenta por cobrar a los accionistas por \$20,000 por la aportación inicial de patrimonio.

Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden parcialmente al Fideicomiso.

Servicios de asesoría administrativa.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

Beneficios de corto plazo	\$ 16,794,003
Compensación basada en instrumentos de patrimonio	 14,869,623
	\$ 31,663,626

Fibra INN tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consiste en otorgar 3,000,000 de instrumentos de patrimonio (CBFI), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, Pagos basados en acciones. El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de \$14,869,623 por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

(10) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de \$20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una OPI de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) asciende a \$4,834,683,033 ofreciendo 261,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$18.5 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.

En relación a la Oferta, los Fideicomitentes Adherentes aportaron a Fibra INN los hoteles que integran el Portafolio de Adquisición a cambio de CBFIs, por \$1,773,820,515 y representando 95,882,190 CBFIs, como se menciona en la nota 1.

c. Al 31 de diciembre de 2013 existen 258,334,218 CBFIs en circulación (incluye sobreasignación) que representan a \$4,779,183,033 y 3,000,000 CBFIs en tesorería que representan \$55,500,000.

Distribuciones-

a. Con fecha del 22 de abril de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$5,920,878 con valor de \$0.0229 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$1,272,100, con valor de \$0.0049 por CBFI. Esta distribución fue pagada por Fibra INN el 15 de mayo de 2013.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- b. Con fecha del 24 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$ 4,296,578 con valor de \$ 0.0166 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$48,993,603 con valor de \$0.1897 por CBFI. Esta distribución fue pagada por Fibra INN el 20 de agosto de 2013.
- c. Con fecha del 23 de octubre de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de \$26,834,501 con valor de \$0.1039 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$33,570,843 con valor de \$0.1300 por CBFI. Esta distribución fue pagada por Fibra INN el 19 de noviembre de 2013.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2013 la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	<u>Precio</u>		<u>Patrimonio</u>
Aportaciónes iniciales:			
Aportación en efectivo: 162,452,028 CBFIs emitidos	18 50	\$	3,005,362,518
Aportación en especie:	10.50	Ψ	3,000,302,310
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50		1,773,820,515
			4,779,183,033
Gastos de emisión			(237,399,113)
Total emisió	n CBFIs en circulación		4,541,783,920
3,000,000 CBFIs en tesorería			55,500,000
Tot	al CBFIs emitidos	\$	4,597,283,920

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, el cual se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 9d.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(11) Impuestos a la utilidad-

Fibra INN 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 CFBIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, Fibra INN debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de Fibra INN. Los tenedores de certificados bursátiles manifestaron su conformidad de que el fiduciario cumpla por su cuenta con sus obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable conforme a fracción V de la regla I.4.4.3 de la resolución miscelánea fiscal para 2013.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa fue del 30% para 2013, y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 ("Ley 2014") continuará al 30% para los años posteriores.

IETU - Este impuesto grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, menos ciertas deducciones autorizadas, en los términos definidos en dicha Ley. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio a la tasa del 17.5%. A partir de 2014 se abrogó el IETU.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

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.

a.	Impuestos a la utilidad reconocidos en los resu	ıltados		
	ISR diferido	\$	74,861	
b.	Al 31 de diciembre de 2013, los conceptos que los siguientes:	ue integran el impue	sto sobre la renta	diferido son
	Propiedades, mobiliario y equipo Beneficio a los empleados	\$	942 73,919	
		\$	74 861	

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(12) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

	Obligaciones por beneficios definidos al 13 de marzo	\$ 127,721
	Costo laboral del servicio actual	150,209
	Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	 (31,533)
	Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre	\$ 246,397
b.	Costo reconocido en resultados	
	Costo laboral del servicio actual	\$ 24,399
	Intereses sobre la obligación	 125,810
	Costo total de beneficios definidos	\$ 150,209

(13) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Clases de instrumentos financieros-

Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	385,639,741
Clientes y deudores diversos		6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u></u>	42,725,455
Pasivos financieros:		
Proveedores	\$	11,339,095
Cuentas por pagar a partes relacionadas		12,044,381
Pasivo por adquisición de inmuebles		275,500,000
Acreedores diversos		4,856,177

Los instrumentos que mantiene Fibra INN se ubican dentro de la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, así como inversiones en bonos gubernamentales, las cuales se encuentran dentro de los equivalentes de efectivo. Fibra INN no tiene instrumentos financieros medidos a 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

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 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 exponerlo principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera.

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 tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que no tiene contratado ningún instrumento financiero que devengue intereses. Sin embargo, Fibra INN pudiera obtener préstamos para financiar las adquisiciones de hoteles en el futuro, por lo cual la administración de este posible riesgo está sujeto a sus planes futuros de operación.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

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 2013 es:

Dólares estadounidenses:153,382Activos financieros - Posición corta186,070Pasivos financieros - Posición corta32,688

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

Dólar estadounidense 13.0652

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 2013, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente \$32,688.

TC	Efecto en patrimonio y resultados	Sensibilidad (MXN)
+ \$1 MXN/USD	(\$394,387)	\$32,688
Sin cambio	(\$427,075)	0
- \$1 MXN/USD	(\$459, 763)	(\$32,688)

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.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

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 reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso. Asimismo, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes con buena calidad crediticia. 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 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 2013:

		<u>1 año</u>
Proveedores	\$	11,339,095
Pasivo por adquisición de inmuebles		275,500,000
Acreedores diversos		4,856,177
Anticipos de clientes		168,057
Partes relacionadas	_	10,000,159
	\$	301,863,488

(14) 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>Total</u>
\$ 20,376,000
81,504,000
305,640,000
\$ 407,520,000
\$

Notas a los estados financieros consolidados

(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. Los contratos de hoteles en arrendamiento reflejan términos con duración de 20 años. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

(15) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, Segmentos Operativos, Fibra INN revela la información financiera seleccionada por región 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 áreas geográficas que constituyen sus segmentos reportables:

- Noreste (Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas)
- Centro-Sur (Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo y Distrito Federal)
- Oeste (Jalisco); y
- Norte (Chihuahua).

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

	Noreste	Centro-sur	<u>Oeste</u>	Norte	<u>Consolidado</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 78,984,409	67,135,872	10,517,280	10,304,627	166,942,188
Ingresos por hospedaje	1,980,292	5,805,374	773,943	189,213	8,748,822
Otros ingresos	12,354,536	10,560,227	3,229,850	1,075,917	27,220,530
Margen bruto	82,812,170	72,786,030	12,944,365	9,907,304	178,449,869

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 obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados. Lo anterior 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.

(16) Hechos posteriores-

a) El 14 de enero de 2014, los órganos internos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso autorizaron el desarrollo del hotel Courtyard en Saltillo, Coahuila, conforme a un acuerdo de franquicia con Marriot International. La inversión total de este desarrollo será de \$198,000,000 que se componen de construcción del inmueble, inversión de terreno, capital de trabajo y gastos relacionados con la adquisición.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- b) El 16 de enero de 2014, el Fideicomiso obtuvo una línea de crédito equivalente a \$300,000,000 la cual será destinada a la adquisición y construcción de hoteles. El vencimiento de este crédito es de 180 días a partir de su fecha de adquisición y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- c) El 28 de enero de 2014, el Fideicomiso firmó un acuerdo vinculante para la compra del Hotel Aloft Guadalajara Las Américas en el estado de Jalisco. El precio pactado de este hotel es de \$220,000,000 más impuestos y gastos de adquisición. El pago se realizará con efectivo remanente de los recursos provenientes de la oferta pública que se realizó el 13 de marzo de 2013 y a través de la línea de crédito contratada con una institución financiera el 16 de enero de 2014.
- d) El 10 de marzo de 2014, Fibra INN obtuvo una línea de crédito equivalente a \$500,000,000 la cual será destinada al pago de los contratos vinculantes para la adquisición de los hoteles Aloft Guadalajara y Hotel Mexico plaza Celaya. El vencimiento de este crédito es el 14 de agosto de 2014 y está sujeto a una tasa de interés anual TIIE más 2.5%.
- e) En base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato de Fideicomiso, se declaró el pago de distribución en efectivo por parte del Comité Técnico por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 mediante un pago en efectivo realizado el 12 de marzo de 2014, por un importe total en moneda nacional de \$6,917,051 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fueron aprobadas distribuciones adicionales por un importe de \$54,763,649 con valor de 0.2120 por CBFI.

(17) Nuevos pronunciamientos contables-

Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2013:

- IFRS 9, Instrumentos Financieros (1)
- Modificaciones a la IAS 32, Compensación de activos financieros y pasivos financieros (2)
- IFRIC 21, Tarifas (2)
- (1) Entrada en vigor para periodos anuales que comiencen no antes del 1 de enero de 2015
- (2) Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

IFRS 9. Instrumentos Financieros-

La IFRS 9, Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y el cese de reconocimiento

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La norma requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la IAS 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición, sean medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se tienen en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente de pago, generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones en deuda e inversiones de capital se miden a su valor razonable al final de periodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. Específicamente, conforme a la IFRS 9, para pasivos financieros que se designan como a valor razonable a través de resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otras partidas de la utilidad integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otras partidas de la utilidad integral forme o amplíe la disparidad de la utilidad o pérdida. Los cambios en valor razonable atribuibles a los riesgos crediticios del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida. Anteriormente, conforme a la IAS 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero asignado como a valor razonable a través de resultados era reconocido en utilidad o pérdida.

La IFRS 9, Instrumentos Financieros emitida en noviembre de 2013, introduce un nuevo capítulo para la contabilidad de coberturas, estableciendo un nuevo modelo de contabilidad de coberturas que está diseñado para estar más apegado con cómo las entidades asumen las actividades de administración de riesgos cuando cubren exposiciones al riesgo tanto financieras como no financieras. Así mismo, permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en la IFRS 9 (2010) para la presentación de ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados sin aplicar los otros requerimientos de la IFRS 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionada con los cambios en el riesgo crediticio propio de la entidad puede ser presentado en otras partidas de la utilidad integral en vez de presentarse en resultados.

Debido a que la IFRS 9 (2013) elimina la fecha efectiva de aplicación obligatoria de la IFRS 9 (2013), IFRS 9 (2010) e IFRS 9 (2009), dejando abierta la fecha efectiva pendiente a la finalización de los requerimientos de deterioro, clasificación y medición, Fibra INN ha decidido que su adopción se llevará a cabo hasta su fecha efectiva y no es práctico cuantificar el efecto hasta que se concluya de manera definitiva con las fases anteriormente mencionadas y las versiones finales sean emitidas.

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Modificaciones a la IAS 32, Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las mejoras a la IAS 32, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de 'actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación' y la 'realización y liquidación simultánea'. Las mejoras a la IAS 32 son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después de enero 1 de 2014, con aplicación retroactiva requerida. Esta norma no ha sido adoptada anticipadamente por Fibra INN y la administración se encuentra en proceso de definir si existirán impactos significativos en su adopción.

IFRIC 21, Tarifas

La IFRIC 21 Tarifas, provee una guía sobre cuándo reconocer un pasivo por una tarifa impuesta por un gobierno, tanto para tarifas que se contabilizan de acuerdo con la IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, como para aquellos donde el tiempo y el monto de la tarifa son ciertos. La interpretación identifica el evento obligante para el reconocimiento de un pasivo, como la actividad que desencadena el pago de la tarifa de acuerdo con la legislación aplicable. Además, provee una guía en el reconocimiento de un pasivo de pago de tarifas, donde el pasivo es reconocido progresivamente si el evento obligante ocurre sobre un periodo de tiempo; y si la obligación se desencadena al alcanzar un límite mínimo, el pasivo se reconoce cuando dicho límite es alcanzado. Esta interpretación es aplicable para periodos que inician el 1 de enero de 2014 y se permite su adopción anticipada. Fibra INN no ha aplicado anticipadamente esta interpretación y no espera impactos derivados de su adopción en el futuro.