



**fibra inn**<sup>®</sup>

## **Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores**

24 de Abril de 2015

# Orden del Día

- I Informe Anual Fideicomiso F/1616
- II Informe Anual de los Comités
- III Informe Anual del Auditor Externo
- IV Reporte de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales
- V Aprobación de los Estados Financieros
- VI Miembros del Comité Técnico
- VII Miembros Suplentes del Comité Técnico
- VIII Emolumentos a los Miembros Independientes y Honorarios al Secretario.
- IX Esquema de Compensación del Administrador (Subsidiaria)
- X Delegados Especiales para llevar a cabo los Acuerdos
- XI Aprobación del Acta de Asamblea





# Orden del Día Punto 1

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual sobre las actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio 2014.

# Portafolio Inicial 2014

(18 hoteles)

<u>Fecha Adq</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión*</u>	<u>Cuartos**</u>
IPO	Hampton Inn	Monterrey	Selecto	222	223
IPO	Hampton Inn	Saltillo	Selecto	289	227
IPO	Hampton Inn	Reynosa	Selecto	42	145
IPO	Hampton Inn	Querétaro	Selecto	215	178
IPO	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	260	180
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Selecto	182	182
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Selecto	336	280
IPO	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey	Selecto	228	198
17 May 13	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	Selecto	267	199
23 May 13	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Selecto	175	196
29 May 13	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	76	127
31 May 13	Holiday Inn Hotel & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	140	90
31 May 13	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	204	198
17 Oct 13	Holiday Inn	Puebla la Noria	Completo	194	150
21 Ago 13	Camino Real	Guanajuato	Completo	279	155
25 Jul 13	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	93	102
17 Oct 13	Marriott	Puebla	Completo	465	296
18 Dic 13	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	381	214
<b>Total</b>				<b>4,048</b>	<b>3,340</b>

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición; incluye la compra de terrenos adjuntos en Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma y Holiday Inn Coyoacán, así como las ampliaciones en Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma y Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla.

\*\* Incluye la adición de cuartos en: Holiday Inn Guadalajara Autónoma (99), Holiday Inn Express Playa del Carmen (51), Camino Real Guanajuato (50), Marriott Puebla (104).



# Propiedades Adquiridas en 2014

(13 hoteles)

<u>Fecha Adq</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión*</u>	<u>Cuartos**</u>
17 Ene 14	Wyndham Garden	León Centro Max	Limitado	150	126
29 Abr 14	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	139	150
29 Abr 14	Wyndham Garden	Silao Aeropuerto	Limitado	82	143
31 Abr 14	Aloft ***	Guadalajara	Selecto	257	142
30 May 14	Holiday Inn	Tampico Altamira	Completo	207	205
21 Nov 14	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Limitado	61	113
21 Nov 14	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	61	113
05 Dic 14	Casa Grande	Delicias	Completo	71	89
05 Dic 14	Casa Grande	Chihuahua	Completo	106	115
16 Dic 14	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	73	108
16 Dic 14	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	66	129
01 Dic 14	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	351	219
11 Dic 14	México Plaza	Guadalajara Andares	Limitado	183	186
<b>Total</b>				<b>1,807</b>	<b>1,838</b>

\*Inversión expresada en millones de pesos; excluye los gastos de adquisición; incluye la compra de terrenos adjuntos en Holiday Inn Tampico Altamira, y Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, así como la ampliación en Holiday Inn Tampico Altamira.

\*\* Incluye la adición de 105 cuartos en Holiday Inn Tampico Altamira.

\*\*\* A la inversión del Aloft por Ps. 220 millones se le adiciona la prima por desempeño de Ps. 37.5 millones que será evaluada en el tercer año de operación y la cual se asigna como parte de la inversión ya que se considera alta la probabilidad de que el desempeño se encuentre por arriba de las expectativas y dicho pago no sea devuelto.



**Fibra Inn**

## Desarrollos en 2014

<u>Fecha Adq</u>	<u>Hotel</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión*</u>	<u>Cuartos</u>
09 Ene 14	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Limitado	163	180
14 Ene 14	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	187	180
03 Abr 14	Fairfield Inn & Suites by Marriott**	Ciudad del Carmen	Limitado	21	-
<b>Total</b>				<b>371</b>	<b>360</b>

\* Inversión expresada en millones de pesos, excluye los gastos de adquisición e incluye tanto el costo del terreno como la construcción del hotel.

\*\* Desarrollo suspendido temporalmente por cambio en las condiciones de mercado; ya que la plaza se ve impactada por los recortes presupuestales del gobierno derivado de la situación de la industria petrolera.

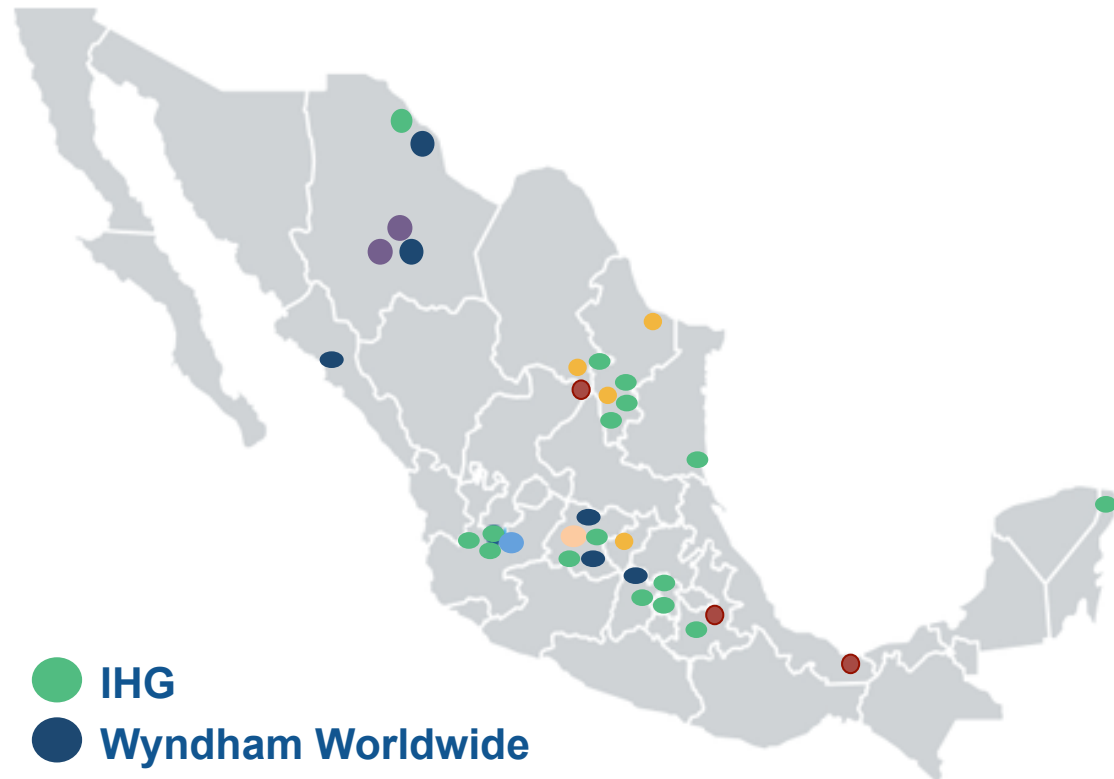
### Al 24 de Abril de 2015

Fibra Inn tiene una cartera de **31 hoteles en operación más 2 en desarrollo**; cuenta con 5,538 habitaciones en operación, de las cuales 360 cuartos están en construcción y 105 son ampliaciones.



**Fibra inn.**

# Portafolio de Hoteles al cierre del 2014



- **IHG**
- **Wyndham Worldwide**
- **Hilton Worldwide**
- **Marriott International**
- **Starwood Hotels**
- **Camino Real**
- **Casa Grande**

33  
Propiedades

5,538  
Cuartos

3  
Segmentos

14  
Estados

14  
Marcas

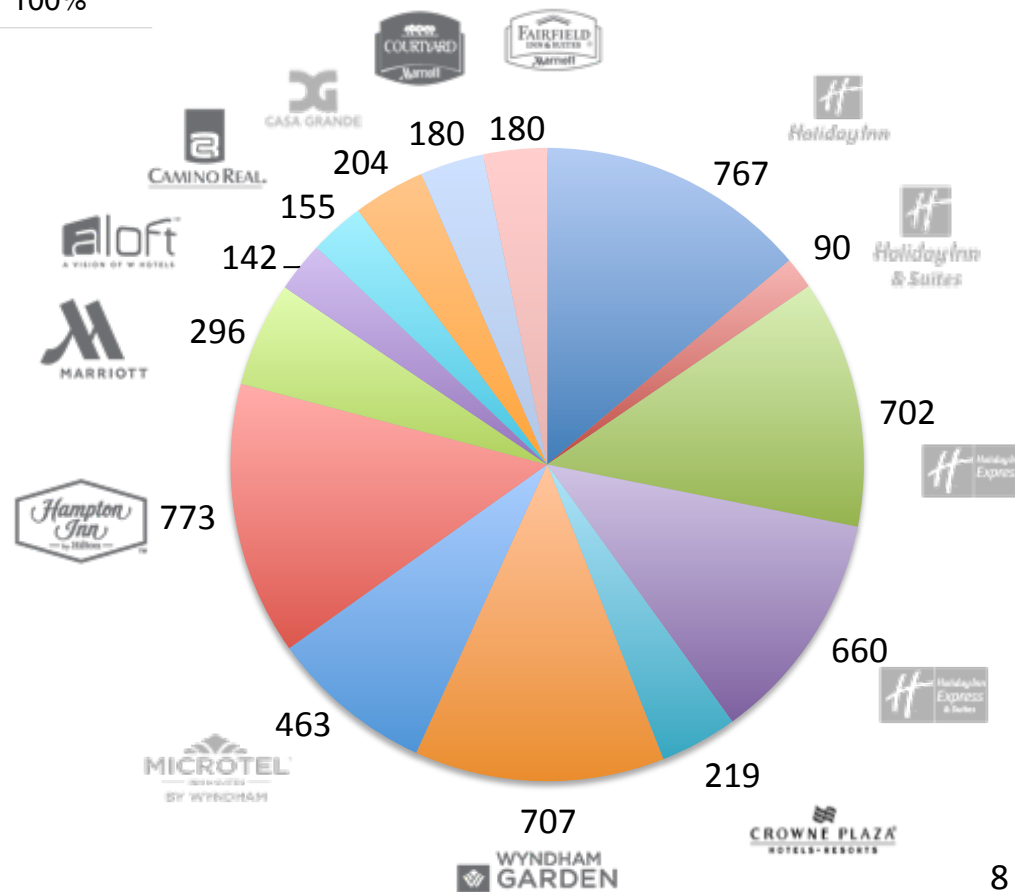
Ps. 1,807  
millones inversión en  
hoteles en 2014



# Portafolio de Hoteles 2014

Cuartos por Segmento	2014	%
Servicio Limitado	1,350	24%
Servicio Selecto	2,457	44%
Servicio Completo	1,731	31%
Total de cuartos	5,538	100%

## Cuartos por Marca





# Contratación de Deuda

(Millones de pesos)	2014	2013	Var Ps.
Efectivo	1,106.7	385.6	721.1
Activo Total	7,560.5	4,882.0	2,678.5
Obligaciones Bancarias	66.0	-	66.0
Pasivo Total	371.7	304.2	67.6
Total del Patrimonio	7,188.8	4,577.8	2,610.9

## Objetivo de la Línea de Crédito: Financiar el Plan de Expansión

- Contrato firmado el 8 de Septiembre de 2014.
- Instituciones Financieras: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank.
- Garantías: Fiduciarias y Prendarias de 16 hoteles.
- Amortización: al vencimiento del Contrato, el 8 de Marzo de 2019.
- Disposición inicial: Ps. 100 millones (para cumplir con el plazo establecido en el Contrato de Crédito).
- Se cumple cabalmente con las Obligaciones de Hacer y no Hacer.

1.3%  
Loan to Value

8.0%  
Índice de Cobertura  
al Servicio de la  
Deuda – CNBV

Ps. 2,300 millones  
Monto línea de  
crédito

TIIE +2.5%  
Tasa de interés

100%  
Cobertura con  
swap de tasas



**Fibra inn.**

# Aumento de Capital

## Emisión de CBFIs exclusiva para tenedores

- El objetivo de la suscripción fue fortalecer el capital para financiar el plan de expansión de 15 hoteles por año para los próximos años 2015 y 2016.
- El aumento de Capital se llevó a cabo por medio de una Suscripción de CBFIs exclusiva para Tenedores, con fecha ex-derecho del 4 de noviembre de 2014.
- Monto de CBFIs ofrecidos para suscripción: Hasta el 100% de los CBFIs en circulación en dos rondas.
- Los CBFIs no suscritos se cancelaron.
- A la fecha, el número de CBFIs en circulación es de 437,019,542.

Ps. 2,832 millones  
Recursos derivados  
de la suscripción  
CBFIs

Ps. 15.85  
Precio por CBFI

9.38%  
Descuento

69.2%  
Total Suscrito

16.7%  
Posición Actual del  
Fideiciso de Control

83.3%  
Float



**Fibra Inn**

# Estructura de Honorarios de la Fibra

---

## **Modificación de los honorarios que paga la Fibra:**

- La eliminación del honorario por adquisición de propiedades de 3.0%
- La modificación del honorario de asesoría del 0.5% al 0.75% sobre los activos brutos inmobiliarios, ajustados por inflación.

Esta resolución se aprobó en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores el pasado 17 de octubre de 2014.



# Desempeño Operativo

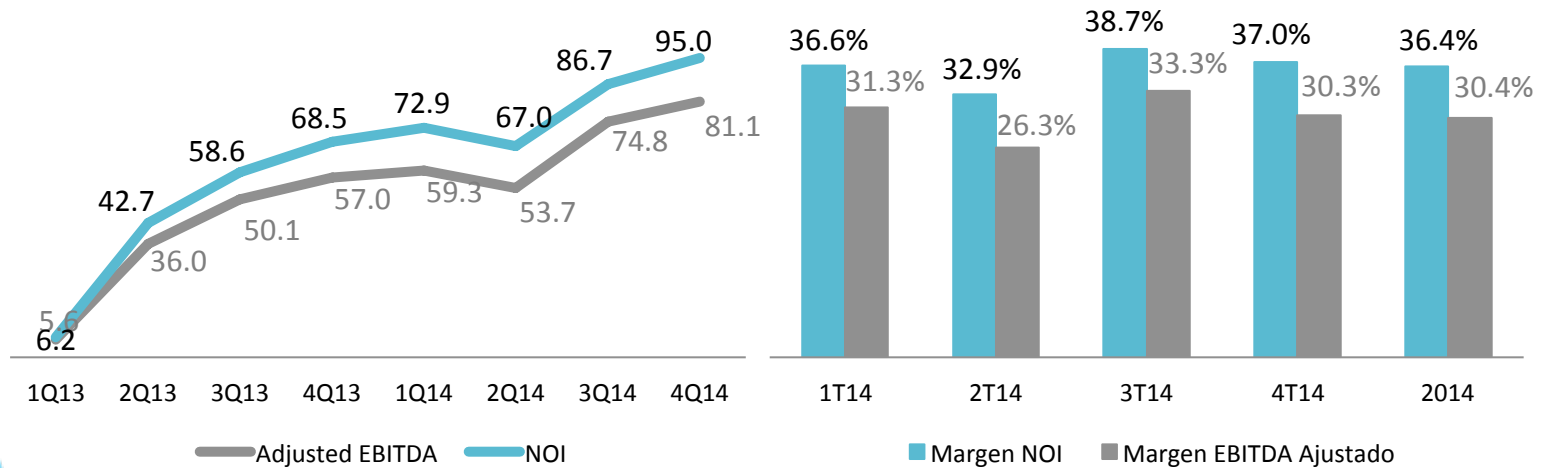
Mismas Tiendas	2014	2013	Var %
Ingresos por Hospedaje (Ps.)	800.5	752.1	6.4%
Ocupación	59.6%	61.3%	-1.7 pp
Ocupación excluyendo adición cuartos	60.7%	61.3%	-0.6 pp
Tarifa Promedio Diaria (Ps.)	1,016.5	945.6	7.5%
RevPAR (Ps.)	605.9	579.4	4.5%
RevPAR excluyendo adición de cuartos	616.7	579.4	6.4%





# Desempeño Financiero

(Millones de pesos)	2014	2013	Var
NOI	321.6	175.4	83.4%
Gastos de Adquisición	64.3	-	-
EBITDA	204.6	149.3	37.0%
EBITDA Ajustado	268.9	149.3	80.1%



# Dividendos

## Distribución Total:

Cifras en millones de pesos

2013	182.6	
1T14	59.0	
2T14	43.5	
3T14	60.0	
4T14	74.6	
<b>2014</b>	<b>237.1</b>	<b>+29.8%</b>

## Distribución por CBFi y Dividend Yield

Cifras en pesos

0.7067	4.1%
0.2283	5.2%
0.1683	3.7%
0.2323	5.3%
<b>0.1707</b>	<b>4.2%</b>
<b>0.7996</b>	<b>4.9%</b>



**Fibra Inn**

# Orden del Día

## Punto II

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso en el ejercicio 2014.

15

## Actividades del Comité Técnico durante el 2014

---

- Se realizaron 6 Sesiones, celebradas en los meses de Abril, Julio, Agosto, Octubre y Noviembre de 2014, así como Febrero de 2015.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2014, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2014, por un importe total de \$237.1 millones de pesos, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2014 para el Fideicomiso y su Subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2014, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados Dictaminados del Ejercicio 2013, con el correspondiente informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones- la adquisición del Hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con un valor total de inversión de \$384.8 millones de pesos.





## Actividades del Comité Técnico durante el 2014 <sup>(2)</sup>

- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones- los términos de contratación con Operadora México –Parte Relacionada- de los Hoteles México Plaza Silao, México Plaza Guadalajara Andares, Casa Grande Chihuahua, Casa Grande Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca y Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
- Se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones- la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México -Parte Relacionada- en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se aprobó la sustitución de Starwood por Gestor de Activos Prisma –Parte Relacionada- en la operación del Hotel Aloft Guadalajara.
- Se autorizó –previa opinión del Comité de Prácticas e Inversiones- la propuesta a la Asamblea de Tenedores relativa a la modificación de la Estructura de Comisiones del Fideicomiso.
- Se aprobó la designación de un Comité de Evaluación que analizó y autorizó la contratación de Santander como formador de mercado.
- Se aprobó la integración del Comité de Vigilancia de Créditos, en cumplimiento con lo establecido por la CNBV en la Circular Única de Emisoras de Junio de 2014.

San Pedro Garza García, N.L., a 24 de Abril de 2015

[Rúbrica]

Sr. Víctor Zorrilla Vargas

Presidente del Comité Técnico

Fideicomiso F/1616

## Actividades del Comité de Auditoría

---

- Se realizaron 4 Sesiones, celebradas en los meses de Abril, Julio y Octubre de 2014, así como Febrero de 2015.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Consolidados correspondientes a Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2014.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico las Distribuciones a Tenedores correspondientes a Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2014, por un importe total de \$237.1 millones de pesos.
- Se establecieron diversas Políticas Contables, relativas a la contabilidad de los gastos relacionados con la adquisición de hoteles, los gastos de emisión de deuda y el registro contable de instrumentos derivados.
- Se definieron y recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2014.
- Se llevaron a cabo las labores de supervisión del trabajo realizado por la firma de Auditores.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Dictaminados del Ejercicio 2013, con el correspondiente Informe de Opinión sin salvedades por parte del Auditor Externo.

San Pedro Garza García, a 24 de Abril de 2015

[Rúbrica]

Sr. Rafael Gómez Eng

Presidente del Comité de Auditoría

Fideicomiso F/1616

## Actividades del Comité de Prácticas e Inversiones

- Se realizaron 3 Sesiones, celebradas en los meses de Abril, Julio y Agosto de 2014.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la adquisición del Hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto con un valor total de inversión de \$384.8 millones de pesos.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación con Operadora México –Parte Relacionada- de los Hoteles México Plaza Silao, México Plaza Guadalajara Andares, Casa Grande Chihuahua, Casa Grande Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca y Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
- Se confirmó el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para invertir en los hoteles México Plaza Guadalajara Andares, Casa Grande Chihuahua, Casa Grande Delicias, Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua, Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, con un valor total de inversión de \$701.6 millones de pesos.
- Se analizó y recomendó al Comité Técnico la revisión semestral de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México -Parte Relacionada- en los Hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la sustitución de Starwood por Gestor de Activos Prisma –Parte Relacionada- en la operación del Hotel Aloft Guadalajara.
- Se estudió y recomendó al Comité Técnico la propuesta a la Asamblea de Tenedores relativa a la modificación de la Estructura de Comisiones del Fideicomiso.

San Pedro Garza García, a 24 de Abril de 2015

[Rúbrica]

Sr. Adrián Garza de la Garza

Presidente del Comité de Prácticas e Inversiones

Fideicomiso F/1616

# Actividades del Comité de Nominaciones

---

El suscrito, señor Marcelo Zambrano Lozano, presidente del Comité de Nominaciones del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el “Fideicomiso”), informa a la Asamblea de Tenedores que durante el ejercicio 2014 no se llevaron a cabo sesiones, en virtud de que no hubo cambios en los Miembros Independientes del Comité Técnico con posterioridad a la Asamblea de Tenedores efectuada en Abril de 2014.

San Pedro Garza García, a 24 de Abril de 2015

*[Rúbrica]*

Sr. Marcelo Zambrano Lozano  
Presidente del Comité de Nominaciones  
Fideicomiso F/1616





# Actividades del Comité de Vigilancia de Créditos

---

- Se realizaron 2 Sesiones, celebradas en el mes de Octubre de 2014, así como Febrero de 2015.
- Se supervisó el cumplimiento de los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores en la contratación del Crédito con los Bancos firmado en Septiembre 2014
- Se revisó el cumplimiento en el Segundo, Tercer y Cuarto Trimestres de 2014 de los Índices Financieros establecidos por la CNBV en la Circular Única de Emisoras de Junio de 2014.
- Se verificó el cumplimiento en el Cuarto Trimestre de 2014 de los Índices Financieros requeridos en el Contrato de Crédito firmado con los Bancos en Septiembre del mismo año.

San Pedro Garza García, a 24 de Abril de 2015

[*Rúbrica*]

Sr. Rafael Gómez Eng  
Presidente del Comité de Vigilancia de Créditos  
Fideicomiso F/1616

# Orden del Día

## Punto III

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual en relación con los informes del Auditor Externo del Fideicomiso respecto del ejercicio 2014, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.

22

# Informe del Auditor Externo sobre el ejercicio social 2014



KPMG Cárdenas Dosal  
Bldv. Díaz Ordaz 140 Pta. 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

## 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 (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo 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, emitidos por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad 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 nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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.



# Informe del Auditor Externo sobre el ejercicio social 2014

*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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad.

## *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 adjuntos, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, a partir del 26 de diciembre de 2013, el Comité Técnico de la Compañía decidió cambiar la actividad del Fideicomiso, de prestación de arrendamiento de inmuebles para hotelería a prestación de servicio de hospedaje de los hoteles.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

  
C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México  
31 de marzo de 2015





# Opinión del Comité Técnico sobre el informe del Auditor Externo

El suscrito, señor Victor Zorrilla Vargas, presidente del Comité Técnico (el “Comité Técnico”) del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/1616 (el “Fideicomiso”), celebrado, por una parte, por Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como fideicomitente inicial; por otra parte, por Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciaria; y, por último, por CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de CBFIs, de conformidad con la Cláusula 8.1, paréntesis ii, del contrato de Fideicomiso, informa a la Asamblea de Tenedores que mediante sesión del Comité Técnico de fecha 17 de abril de 2015, se aprobaron los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2014, previa opinión del Comité de Auditoría, mismos que se adjuntan a la presente como “Anexo 1”. Dichos estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, de acuerdo a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, e incluyen una opinión sin salvedades de los Auditores Externos.

En virtud de lo anterior, el suscrito, en representación del Comité Técnico, emite la opinión favorable a esta Asamblea de Tenedores para que apruebe los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2014.

San Pedro Garza García, a 24 de Abril de 2015

Sr. Victor Zorrilla Vargas  
Presidente del Comité Técnico  
Fideicomiso F/1616



## Orden del Día Punto IV

IV. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014.

26

# Reporte sobre el Cumplimiento de Obligaciones Fiscales

---

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 76, fracción XIX, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en su carácter de Administrador del Fideicomiso, se presenta el informe que refleja el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso durante el periodo comprendido del día 1 de enero de 2014 al día 31 de diciembre de 2014 (“Periodo de Revisión”), a fin de que, en su momento, dicho informe se someta a consideración de la Asamblea General Anual de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FINN13” (“CBFIs”), a celebrarse el día 24 de abril de 2015.

Se manifiesta que se examinó la situación fiscal del fiduciario del Fideicomiso por el Periodo de Revisión que cubren los estados financieros dictaminados y, respecto al cumplimiento de las obligaciones fiscales como contribuyente directo, retenedor y/o recaudador, se señala que no se observó omisión alguna en el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso.

Se informa que se verificó el cálculo y entero de las contribuciones federales que se causaron en el Periodo de Revisión respecto de lo cual se informa que no existe cualquier diferencia dictaminada o pago alguno que haya sido omitido.



# Reporte sobre el Cumplimiento de Obligaciones Fiscales

---

Respecto de la determinación y el pago de la participación de los trabajadores en las utilidades, se informa que el Fideicomiso no tiene empleados y, por lo tanto, durante el Periodo de Revisión no se encontró sujeto a obligaciones de carácter laboral.

Este informe se emite única y exclusivamente para conocimiento de los Tenedores de los CBFIs del Fideicomiso y para ser sometido a su aprobación en la Asamblea General Anual de Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la legislación aplicable y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 10 de abril de 2015.

[*Rúbrica*]

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.,  
en su carácter de Administrador del Fideicomiso,  
a través de su representante legal:  
Sr. Oscar Eduardo Calvillo Amaya



**Fibra Inn.**

## Orden del Día Punto V

V. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014 y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

29



## Orden del Día

### Punto VI

VI.Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los miembros propietarios del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.

30



# Miembros del Comité Técnico

---

Se propone la sustitución del Sr. José Antonio Gómez Aguado de Alba por el Sr. Santiago Pinson Correa\*

---

## Miembros Patrimoniales

Victor 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  
Santiago Pinson Correa\*

## Miembros Independientes

Marcelo Zambrano Lozano  
Adrián Garza de la Garza  
Rafael Gómez Eng  
Everardo Elizondo Almaguer  
Héctor Medina Aguilar



## Orden del Día Punto VII

VII.Propuesta, discusión y, en su caso, nombramiento y ratificación de miembros suplentes del Comité Técnico.

32

# Miembros y Suplentes del Comité Técnico

Se propone el nombramiento del Sr. Juan Carlos Calderón Guzmán\* como suplente del Sr. Santiago Pinson Correa

Miembros Patrimoniales	Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso Sepúlveda	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Juan Carlos Calderón Guzmán*
Héctor Medina Aguilar	N/A
Everardo Elizondo Almaguer	N/A
Rafael Gómez Eng	N/A
Adrián Garza de la Garza	N/A
Marcelo Zambrano Lozano	N/A

N/A : No aplica nombrar suplente por ser Miembro Independiente



## Orden del Día Punto VIII

VIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación y/o ratificación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes, así como de los honorarios correspondientes al Secretario del Comité Técnico.

34

## Emolumentos a los Miembros Independientes y Secretario

- Se propone ajustar los emolumentos de los miembros independientes de acuerdo a la siguiente propuesta:

Concepto	Remuneración 2014	Propuesta 2015
Comité Técnico	Ps. 30,000	Ps. 31,500
Otros Comités	Ps. 25,000	Ps. 26,000

- Se ratifican los honorarios del Secretario en base a cuota horaria, a razón de US\$ 400 dólares.





## Orden del Día Punto IX

IX. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la modificación y/o ratificación de los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso.

36

# Esquemas de Compensación y Comisiones del Administrador (Subsidiaria de la Fibra)

---

Por recomendación de la empresa responsable de los estudios de precios de transferencia (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., “Deloitte”) se propone modificar, en forma retroactiva a partir del 1 de enero de 2014, la contraprestación a favor de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. del 1.0% vigente al 3.5% sobre los gastos y conceptos reembolsables.

Este cambio no tiene ningún efecto en la utilidad consolidada de la Fibra, dado que esta empresa es 100% subsidiaria de la Fibra.



# Orden del Día

## Punto X

X.Designación de Delegados Especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomen en la Asamblea.

38



# Orden del Día

## Punto XI

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

## Aviso Legal

### Nota sobre declaraciones futuras

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





**fibra inn**<sup>®</sup>

## **Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores**

24 de Abril de 2015