



fibra inn®

**Asamblea General Ordinaria
Anual de Tenedores de CBFIs**

29 de abril de 2016

Orden del Día

Asamblea General Ordinaria Anual de Tenedores de CBFIs



- I. Informe Anual de actividades del Fideicomiso F/1616
- II. Informe Anual de los Comités
- III. Informe Anual del Auditor Externo
- IV. Reporte de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales
- V. Estados Financieros
- VI. Miembros del Comité Técnico
- VII. Miembros Suplentes del Comité Técnico
- VIII. Emolumentos a los Miembros Independientes
- IX. Inmuebles Adquiridos en 2015
- X. Programa de Emisor Recurrente
- XI. Delegados Especiales para llevar a cabo los Acuerdos
- XII. Aprobación del Acta de Asamblea



Orden del Día Punto I

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe anual sobre las actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio 2015.**



Informe Anual de las Actividades del Fideicomiso F/1616

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores se presenta el informe que refleja las actividades del Fideicomiso F/1616 durante el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

- Se realizó la adquisición de 7 hoteles con una inversión de Ps. 1,001.9 millones, más la firma de un acuerdo vinculante para la compra de un hotel en construcción con una inversión de Ps. 234.4 millones.
- Se realizó la adición de 148 cuartos en dos hoteles del portafolio.
- Se concluyeron 2 desarrollos, que añadieron 360 cuartos a la operación.
- Se añadió un cuarto segmento de negocios: Estancia Prolongada.
- En términos de ventas mismas tiendas, se incrementó la ocupación en dos puntos porcentuales y se mantuvieron crecimientos de doble dígito en tarifa y RevPar a lo largo del año.
- Los ingresos crecieron 48.1%.
- Se mantuvo un margen NOI de 36.9% y un margen de EBITDA Ajustado de 30.9%.
- La distribución a tenedores de CBFIs fue de Ps. 338.1 millones, un 42.6% más que el 2014.
- Se realizó la emisión de deuda por Ps. 1,875.4 millones a TIE₂₈+110 bps.
- Se implementó el Programa de ADRs Nivel 1.

Propiedades Adquiridas en 2015

(7 hoteles)

<u>Fecha Adq</u>	<u>Hotel⁽¹⁾</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión⁽²⁾</u>	<u>Cuartos⁽³⁾</u>
01 jun 15	Holiday Inn	Reynosa	Completo	114.6	95
01 jun 15	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	175.0	151
9 jul 15	Staybridge Suites	Guadalajara	Estancia Prolongada	133.6	117
9 jul 15	Arriva Express	Guadalajara	Selecto	141.4	166
11 dic 15	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	318.4	190
11 dic 15	City Express	Chihuahua	Selecto	84.7	104
11 dic 15	City Express Junior	Chihuahua	Limitado	34.2	105
Total				1,001.9	928

- (1) Adicionalmente el 11 de diciembre de 2015 se anunció la adquisición del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, el cual está en proceso de compra bajo un acuerdo vinculante y se integrará al portafolio de Fibra Inn en el momento que se concluya su construcción. Este hotel tiene 152 cuartos y se tiene prevista una inversión de Ps. 234.4 millones.
- (2) Inversión en millones de pesos e incluye la compra de un terreno adjunto en el Holiday Inn Reynosa; la cifras excluyen los gastos de adquisición y la inversión estimada para la ampliación de cuartos en el hotel Holiday Inn Reynosa y Hampton Inn by Hilton Hermosillo.
- (3) El dato de número de cuartos excluye la adición de 100 cuartos en Holiday Inn Reynosa, 56 cuartos en Hampton Inn by Hilton Hermosillo y 15 en el Arriva Express Guadalajara.

Desarrollos Terminados en 2015

<u>Inicio Construcción</u>	<u>Inicio Operación</u>	<u>Hotel⁽¹⁾</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión⁽²⁾</u>	<u>Cuartos</u>
09 ene 14	16 dic 15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Limitado	184.8	180
14 ene 14	1 nov 15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	222.9	180
Total					418	360

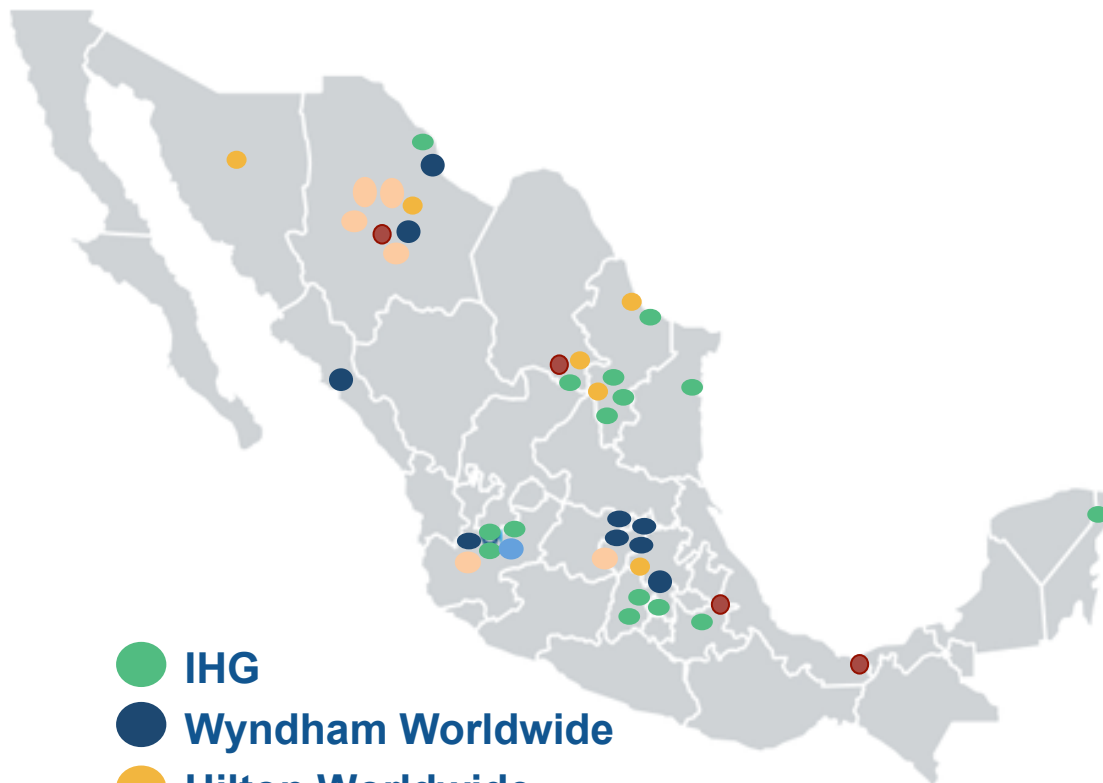
- (1) Adicionalmente se conserva un terreno en Ciudad del Carmen Campeche, en donde originalmente se tenía planeado el desarrollo del Fairfield Inn & Suites by Marriott. Este proyecto está suspendido indefinidamente por el cambio en las condiciones de mercado; ya que la plaza está impactada por los recortes presupuestales del gobierno derivado de la situación de la industria petrolera.
- (2) Inversión expresada en millones de pesos, excluye los gastos de adquisición e incluye tanto el costo del terreno como la construcción del hotel.

Al 29 de abril de 2016

Fibra Inn tiene una cartera de **40 hoteles en operación más 2 en acuerdo vinculante⁽³⁾**; cuenta con 7,027 habitaciones totales, de las cuales 221 cuartos están en construcción y 297 están en acuerdo vinculante. ⁽⁴⁾

- (3) Se tienen dos hoteles en acuerdo vinculante: el Courtyard by Marriott Chihuahua y el Casa Grande Ciudad Juárez, los cuales tienen 152 y 145 cuartos respectivamente. Además se tiene planeada una expansión futura en éste último de 50 habitaciones adicionales.
- (4) Adicionalmente durante el 2016 se anunció la estrategia de la “Fábrica de Hoteles”, en la cual participarán inversionistas minoritarios terceros. Bajo este esquema, actualmente se desarrolla el hotel JW Marriott Monterrey, que contará con 250 habitaciones.

Portafolio al cierre del 2015



- **IHG**
- **Wyndham Worldwide**
- **Hilton Worldwide**
- **Marriott International**
- **Starwood Hotels**
- **Marcas Nacionales**

(1) Monto de inversión que considera solamente el precio pagado por las propiedades del portafolio, excluyendo impuestos, gastos de adquisición, terrenos adjuntos o inversiones en cuartos adicionales.

40
Propiedades en
operación más 1 en
acuerdo vinculante

6,832
Cuartos

4
Segmentos

15
Estados

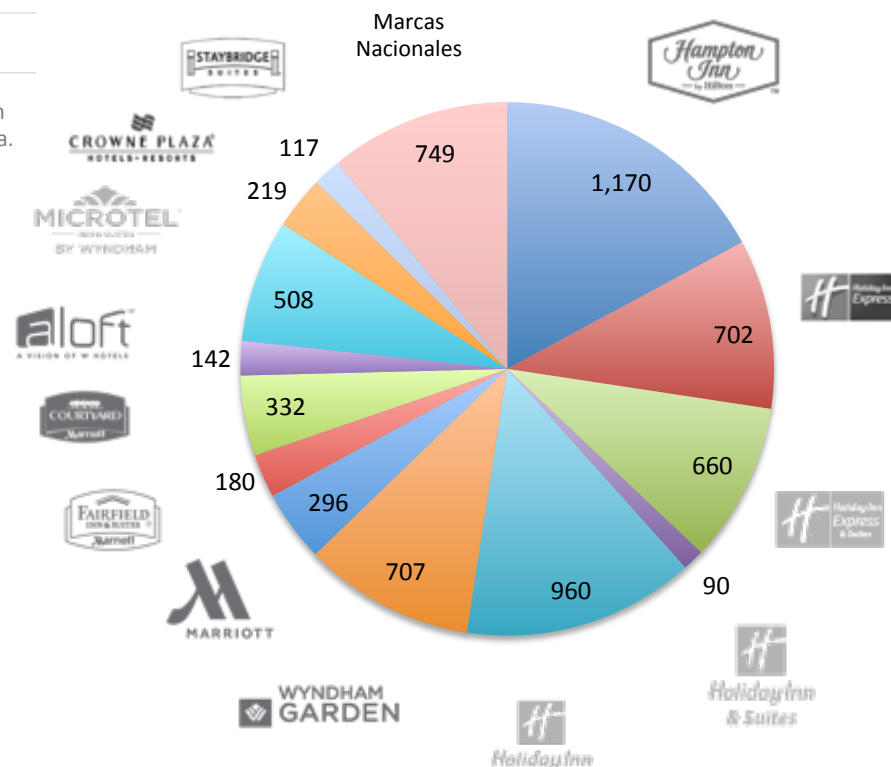
18
Marcas

Ps. 6,970⁽¹⁾
millones de inversión
en hoteles
2013 - 2015

Cuartos por Segmento ⁽¹⁾	2015	%
Servicio Limitado	1,500	22%
Servicio Selecto ⁽¹⁾	3,291	48%
Servicio Completo ⁽¹⁾	1,924	28%
Estancia Prolongada	117	2%
Total de cuartos	6,832	100%

(1) Incluye la adición de 100 cuartos en Holiday Inn Reynosa, 56 cuartos en Hampton Inn by Hilton Hermosillo y 15 en el Arriva Express Guadalajara.

Cuartos por Marca

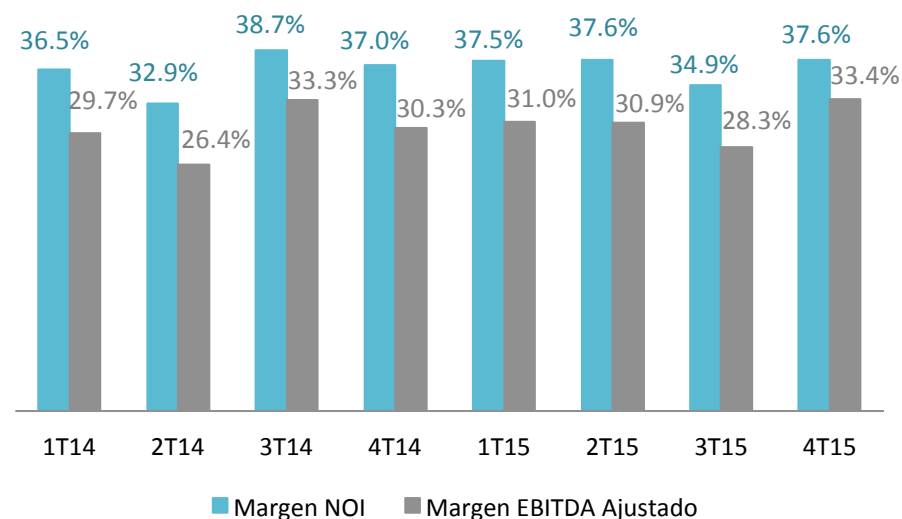
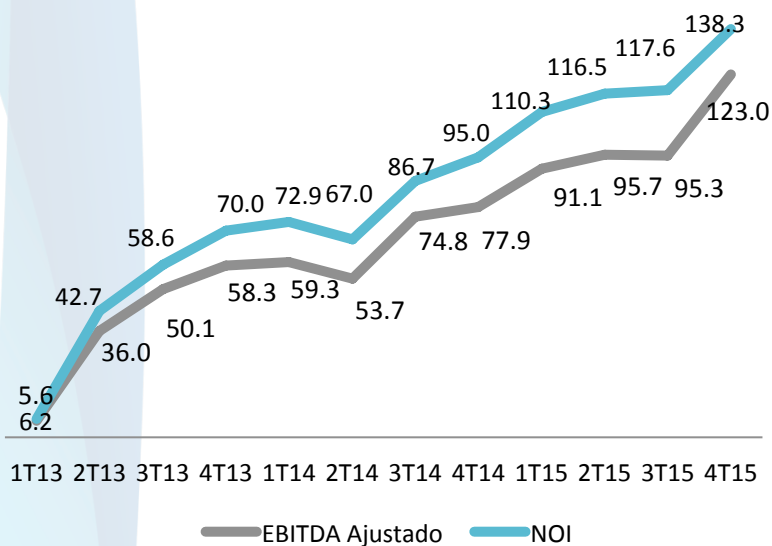


Desempeño Operativo

Mismas Tiendas (34 hoteles)	2015	2014	Var %
Ingresos por Hospedaje (Ps.)	1,189.5	1,016.9	17.0%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.7%	57.7%	2.0 pp
Ocupación	57.6%	57.7%	-0.1 pp
Tarifa Promedio Diaria (Ps.)	1,092.1	966.4	13.0%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos (Ps.)	652.5	557.8	17.0%
RevPAR	628.8	557.8	12.7%

Desempeño Financiero

(Millones de pesos)	2015		2014		Var
NOI	482.8	36.9%	321.6	36.4%	50.1%
EBITDA Ajustado	405.2	30.9%	268.9	30.4%	50.7%
FFO	393.9	30.1%	257.5	29.1%	53.0%



Resumen de Balance (millones de pesos)	2015	2014	Var Ps.
Activo Total	9,188.3	7,560.5	21.5%
Pasivo Total	2,148.3	371.7	478.0%
Total del Patrimonio	7,040.0	7,188.8	-2.1%

Emisión de Deuda Pública: Financiar el Plan de Expansión

- Pago de deuda bancaria Ps. 600 millones
- Adquisición de los hoteles por Ps. 444.3 millones más Ps. 17.4 millones de gastos:
 - ✓ Hampton Inn by Hilton Chihuahua
 - ✓ City Express Chihuahua
 - ✓ City Express Junior Chihuahua
- Inversiones en los hoteles actuales Ps. 196.0 millones
- Saldo al 31 de diciembre de 2015 de Ps. 587.0 millones

Línea de Crédito Bancario

- Disponible Ps. 2,200 millones al 31 de diciembre de 2015

21.6%
Endeudamiento
(LTV)

6.5x
Índice de Cobertura
de Servicio de Deuda
(CNBV)

Ps. 1'875 millones
Emisión Deuda Pública

TIIE₂₈ +110 pbs

Ps. 2,300 millones
Total de Línea de
Crédito Bancaria

TIIE₂₈ + 250 pbs

Swaps
Ps. 385 millones a
5.266% y
Ps. 240 millones a
5.18%

Dividendos

Distribución Total:

Cifras en millones de pesos

2014	237.2	
1T15	78.5	
2T15	88.3	
3T15	78.8	
4T15	92.4	
2015	338.1	+42.5%

Distribución por CBFI, Precio FINN13⁽¹⁾ y Rendimiento de la Distribución

Cifras en pesos

0.7996	16.40	4.9%
0.1797	15.72	4.6%
0.2021	15.13	5.4%
0.1803	14.93	4.8%
0.2115	13.91	6.0%
0.7736	13.91	5.6%

(1) Precio de cierre del CBFI al periodo que se indica.

Se propone aprobar el informe anual sobre las actividades efectuadas por el Fideicomiso en el ejercicio 2015.



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, el Comité de Vigilancia de Créditos y Comité Financiero del Fideicomiso en el ejercicio 2015.**



Actividades del Comité Técnico (...continúa)

- Se realizaron 8 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, agosto, octubre, noviembre y diciembre de 2015, así como febrero y abril de 2016.
- Se aprobaron los Estados Financieros Consolidados de marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015, por un importe total de Ps. 338.1 millones, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobó el presupuesto 2015 para el Fideicomiso y su subsidiaria.
- Se aprobaron los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2015, previa recomendación del Comité de Auditoría.
- Se aprobaron los Estados Financieros Dictaminados del ejercicio 2015, 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– la adquisición de los Hoteles Hampton Inn Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, por una inversión total de Ps. 713.9 millones, así como el desarrollo del Hotel JW Marriott Monterrey con un valor total de inversión por parte del Fideicomiso de hasta Ps. 343.4 millones.

Actividades del Comité Técnico durante el 2015 (...continúa)

- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas– los términos de contratación con Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI de CV –Parte Relacionada– de los Hoteles Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Arriva Express Guadalajara, Staybridge Suites Guadalajara Expo, Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos. Así mismo, se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas– la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV en los hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se establecieron la integración y facultades del Comité Financiero.
- Se aprobó –previa opinión del Comité de Prácticas– la creación de la Unidad Interna de Estudios de Mercado.
- Se determinó –previa opinión del Comité de Prácticas– el procedimiento para la reposición de bienes muebles en los hoteles del Fideicomiso.
- Se aprobaron –previa opinión del Comité de Prácticas– los nombramientos de Laura Nelly Lozano Romero y Lizeth Mariel Pedraza Nava como Secretarias Titular y Suplente, respectivamente, del Comité Técnico.
- Se aprobó la contratación de asesores para el proceso previo a la Emisión de Deuda Pública, y se recomendó a la Asamblea de Tenedores aprobar la realización de dicha Emisión Pública de Deuda por un importe inicial de hasta Ps. 2,000 millones, con un programa total a 5 años de Ps. 5,000 millones.

Actividades del Comité Técnico durante el 2015

- Se actualizó la integración del Comité de Evaluación que ratificó a Santander como Formador de Mercado para el ejercicio 2015.
- Se presentó la totalidad de inmuebles que conforman el Patrimonio y se ratificó la totalidad de los procesos realizados para su adquisición, previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores.
- Se aprobó la venta de una porción de 286.7 m2 de la parte frontal de terreno del Hotel Holiday Inn Puebla La Noria al Ayuntamiento de Puebla, para la construcción del Nodo Alitxcáyotl.
- Se aprobó el establecimiento del Programa de ADRs Nivel Uno.
- Se ratificó la participación de Fibra Inn en la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias AC.

San Pedro Garza García, N.L., a 29 de abril de 2016.

[*Rúbrica*]

Sr. Victor 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, octubre de 2015 y febrero de 2016.
- Se analizaron y recomendaron al Comité Técnico los Estados Financieros Consolidados correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015.
- Se evaluaron y recomendaron al Comité Técnico las Distribuciones a Tenedores correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015, por un importe total de Ps. 338.1 millones.
- Se estableció el criterio para el registro contable de la reposición de mobiliario y equipo en los hoteles del Fideicomiso.
- Se definieron y recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación de KPMG como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2015.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.

[*Rúbrica*]

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

Actividades del Comité de Prácticas

- Se realizaron 6 sesiones, celebradas en los meses de febrero, mayo, julio (2 sesiones), octubre y noviembre de 2015.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la adquisición de los Hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, por una inversión total de Ps. 713.9 millones, así como el desarrollo del Hotel JW Marriott Monterrey con un valor total de inversión por parte del Fideicomiso de hasta Ps. 343.4 millones.
- Se recomendaron al Comité Técnico los términos de contratación con Operadora México Servicios y Restaurantes S.A.P.I. de C.V. –Parte Relacionada– de los Hoteles Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Arriva Express Guadalajara, Staybridge Suites Guadalajara Expo, Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua, Courtyard by Marriott Chihuahua, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos. Así mismo, se analizó y recomendó al Comité Técnico la revisión semestral y anual de las rentas de los espacios utilizados por Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. en los hoteles donde se determinó que se requería una actualización.
- Se confirmó el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad para invertir en los hoteles Hoteles Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente, Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Arriva Express Guadalajara, Staybridge Suites Guadalajara Expo, con un valor total de inversión de Ps. 775.0 millones. Se estudió y aprobó la propuesta para el cambio de proveedor de energía eléctrica en los hoteles del Fideicomiso.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico la sustitución del Secretario de dicho Comité.

Actividades del Comité de Prácticas⁽²⁾

- Se analizó y aprobó la creación de un área interna de Dirección de Obra.
- Se analizó y recomendó al Comité Técnico la creación de la Unidad Interna de Estudios de Mercado.
- Se evaluó y recomendó al Comité Técnico el procedimiento para la reposición de bienes muebles en los hoteles del Fideicomiso.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.

[Rúbrica]

Sr. Adrián Garza de la Garza
Presidente del Comité de Prácticas e Inversiones
Fideicomiso F/1616

Actividades del Comité de Nominaciones

- Se realizó una sesión, celebrada en el mes de abril de 2015.
- Se aprobó recomendar a la Asamblea la modificación de la compensación de los Consejeros Independientes.
- Se designó a los delegados especiales para implementar los acuerdos.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.

[Rúbrica]

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

Actividades del Comité de Vigilancia de Créditos

- Se realizaron 4 sesiones, celebradas en los meses de abril, julio, octubre de 2015 y febrero de 2016.
- Se analizaron y aprobaron los informes de Cumplimiento de los Índices Financieros de la CNBV, Crédito con Bancos y la Emisión de Deuda Pública FINN 15, correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de 2015.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.

[*Rúbrica*]

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

Actividades del Comité Financiero

- Se realizaron 3 sesiones, celebradas en los meses de julio, septiembre y octubre de 2015.
- Se evaluaron y aprobaron los Términos y Condiciones para la Primera Emisión Pública de Deuda del Fideicomiso (FINN 15), por un importe de Ps. 1,875.35 millones.
- Se analizó y determinó la estrategia para la cobertura parcial de tasa de la Emisión de Deuda Pública FINN 15, mediante la contratación de Swaps de Tasa por un valor nominal de Ps. 625 millones.
- Se aprobó llevar a cabo negociaciones con los Bancos para mejorar las condiciones actuales del crédito contratado con Banorte, Actinver, Banamex, Scotiabank y Banregio.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.

[Rúbrica]

Sr. Héctor Medina Aguiar

Presidente del Comité Financiero

Fideicomiso F/1616

**Se propone aprobar el informe anual sobre las actividades
llevadas a cabo por cada uno de los Comités en el ejercicio 2015.**



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 2015, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.**

Informe del Auditor Externo sobre el ejercicio 2015



KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
www.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 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 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 2015

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 2015 y 2014, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
30 de marzo de 2016

Opinión del Comité Técnico sobre el informe del Auditor Externo

El suscrito, 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, informo a la Asamblea de Tenedores que mediante sesión del Comité Técnico de fecha 20 de abril de 2016, se aprobaron los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2015, 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 2015.

San Pedro Garza García, a 29 de abril de 2016.

**Se propone aprobar el informe del Auditor Externo
así como la Opinión del Comité Técnico sobre el
contenido de dicho informe.**

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 2015.**



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 2015 al día 31 de diciembre de 2015 (“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 29 de abril de 2016.

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 29 de abril de 2016.

[*Rúbrica*]

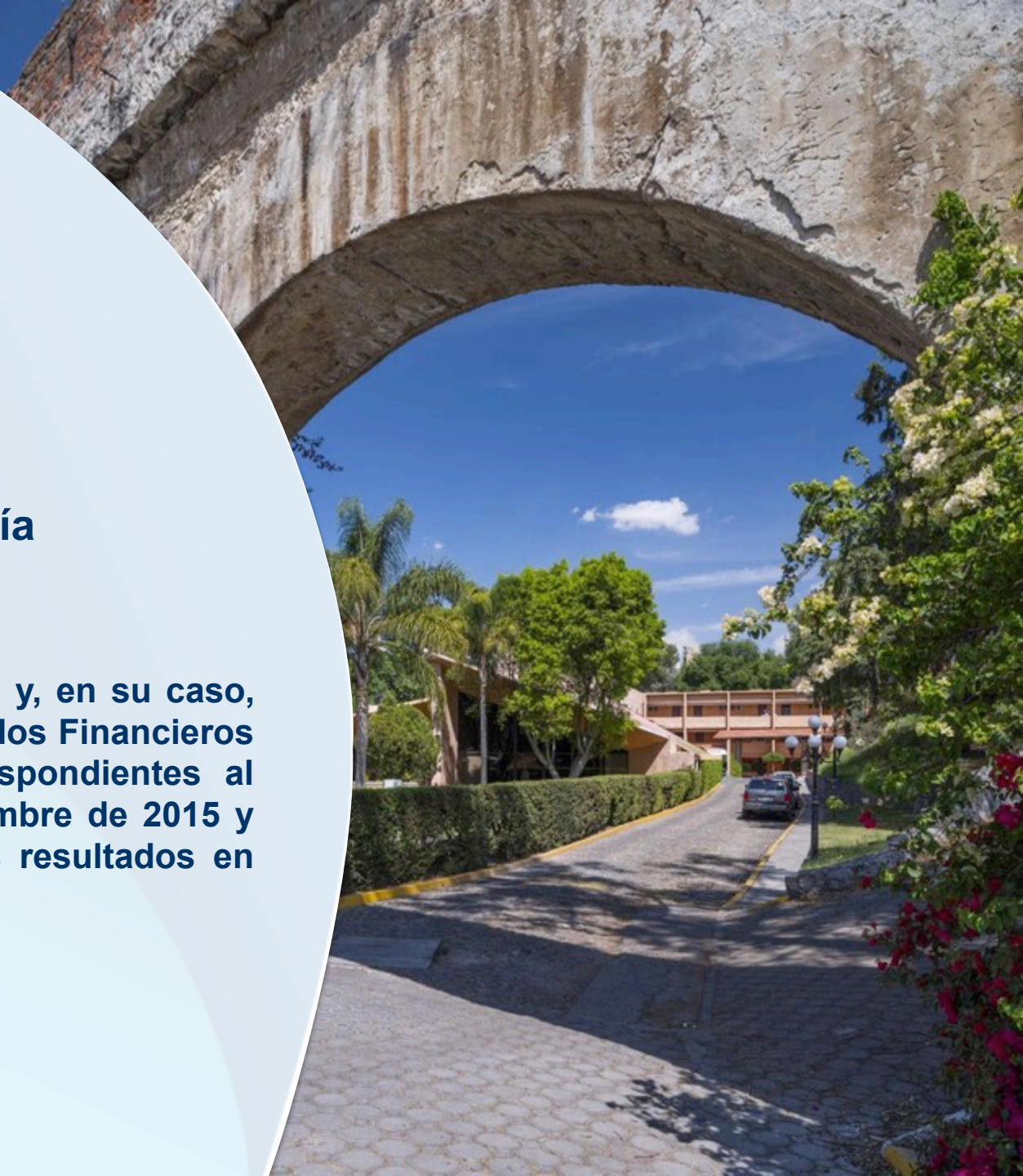
Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.,
en su carácter de Administrador del Fideicomiso,
a través de su representante legal:
Sr. Oscar Eduardo Calvillo Amaya

Se propone aprobar el reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales para el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015.



Orden del Día Punto V

- V. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio al 31 de diciembre de 2015 y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.**





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.



Miembros del Comité Técnico

Se propone ratificar a los Miembros del Comité Técnico, para que, en lo sucesivo, queden de la siguiente manera:

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

Adrian Jasso

Santiago Pinson Correa

Miembros Independientes

Everardo Elizondo Almaguer

Adrián Enrique Garza de la Garza

Alberto Rafael Gómez Eng

Héctor Medina Aguiar

Marcelo Zambrano Lozano

⁽¹⁾ Esta propuesta cuenta con la recomendación del Comité de Nominaciones, en sesión del 1 de abril de 2016.



Orden del Día Punto VII

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



Miembros Suplentes del Comité Técnico

Se propone designar a Antonio de Jesús Sibaja Luna, como suplente de Santiago Pinson Correa, en sustitución de Juan Carlos Calderón Guzmán, así como ratificar a todos los demás Miembros Suplentes para que, en lo sucesivo, el Comité Técnico quede integrado de la siguiente manera:

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
Adrian Jasso	Roberto Simón Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Miembros Independientes	Suplentes
Everardo Elizondo Almaguer	N/A
Adrián Enrique Garza de la Garza	N/A
Alberto Rafael Gómez Eng	N/A
Héctor Medina Aguiar	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.



Emolumentos a los Miembros Independientes

Se propone modificar los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes para que, en lo sucesivo, queden de la siguiente manera⁽¹⁾:

Concepto	Remuneración 2015 (por consejero y por sesión)	Propuesta 2016 (por consejero y por sesión)
Comité Técnico	Ps. 31,500	Ps. 32,750
Otros Comités	Ps. 26,000	Ps. 27,000

⁽¹⁾ Esta propuesta cuenta con la recomendación del Comité de Nominaciones, en sesión del 1 de abril de 2016.



Orden del Día Punto IX

IX. Presentación y ratificación de los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso en el ejercicio 2015



Propiedades Adquiridas en 2015

(7 hoteles)

<u>Fecha Adq</u>	<u>Hotel⁽¹⁾</u>	<u>Plaza</u>	<u>Segmento</u>	<u>Inversión⁽²⁾</u>	<u>Cuartos⁽³⁾</u>
01 jun 15	Holiday Inn	Reynosa	Completo	114.6	95
01 jun 15	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	175.0	151
9 jul 15	Staybridge Suites	Guadalajara	Estancia Prolongada	133.6	117
9 jul 15	Arriva Express	Guadalajara	Selecto	141.4	166
11 dic 15	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	318.4	190
11 dic 15	City Express	Chihuahua	Selecto	84.7	104
11 dic 15	City Express Junior	Chihuahua	Limitado	34.2	105
Total				1,001.9	928

- (1) Adicionalmente el 11 de diciembre de 2015 se anunció la adquisición del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, el cual está en proceso de adquisición bajo un acuerdo vinculante y se integrará al portafolio de Fibra Inn en el momento que se concluya su construcción. Este hotel tiene 152 cuartos y se tiene prevista una inversión de Ps. 234 millones.
- (2) Inversión en millones de pesos e incluye la compra de un terreno adjunto en el Holiday Inn Reynosa; la cifras excluyen los gastos de adquisición y la inversión estimada para la ampliación de cuartos en el hotel Holiday Inn Reynosa y Hampton Inn by Hilton Hermosillo.
- (3) El dato de número de cuartos excluye la adición de 100 cuartos en Holiday Inn Reynosa, 56 cuartos en Hampton Inn by Hilton Hermosillo y 15 en el Arriva Express Guadalajara.

Se propone ratificar los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso en el ejercicio 2015



Orden del Día Punto X

- X. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la implementación del Programa de Emisor Recurrente.**



Antecedentes

- El 4 de Septiembre de 2015, se aprobó el Programa de Emisiones Públicas de Deuda por hasta Ps. 5,000 millones en un plazo de 5 años.
- El 2 de Octubre de 2015, se llevó a cabo la primera Emisión Pública de Deuda, (FINN15) por Ps. 1,875.4 millones, quedando pendiente por emitirse un importe de hasta Ps. 3,124.7 millones.
- El Programa de Emisor Recurrente de la CNBV es para emisoras que tengan más de dos años en el mercado de valores.
- El Programa consiste en:
 - ✓ La aprobación de un monto definido para deuda y un número de CBFIs definido para capital
 - ✓ Emisiones parciales usualmente menores a una emisión típica
 - ✓ Duración habitual de 5 años
 - ✓ Ahorros en tiempo y dinero
- Beneficios para Fibra Inn
 - ✓ Permitiría el crecimiento dinámico de la Fibra
 - ✓ Se aprovecharían proyectos de adquisicion futuros
 - ✓ Financiamiento con emisiones parciales a la medida de deuda o capital
 - ✓ Se minimizan efectos de dilución o capital improductivo

Programa de Emisor Recurrente

Se propone aprobar el establecimiento del Programa de Emisor Recurrente para Fibra Inn en los siguientes términos:

- ✓ **Deuda:** hasta los Ps. 3,124.7 millones remanentes del Programa actual previamente aprobado.
- ✓ **Capital:** emitir hasta 200 millones de CBFIs en adición al monto anteriormente aprobado, que representan aproximadamente un incremento de 41% respecto de los 490 millones de CBFIs existentes, dentro de los cuales se incluyen los 50 millones que están en Tesorería.
- ✓ Delegar al Comité Técnico la determinación de las fechas, montos y características definitivas de cada una de las emisiones, tanto de deuda como de capital, hasta completar el Programa.



Orden del Día Punto XI

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





Orden del Día Punto XII

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



Nota sobre declaraciones futuras

Este documento podría contener 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®

**Asamblea General Ordinaria
Anual de Tenedores**

29 de abril de 2016