Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 180
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 181
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 183
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 184
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 186
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 188
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 191
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 194
[700002] Datos informativos del estado de resultados 195
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 196
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 197
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 201
[800500] Notas - Lista de notas 203
[800600] Notas - Lista de políticas contables 205
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 206

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Monterrey, México, 27 de octubre de 2016 – Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o "la Compañía"), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México especializado en servir al viajero de negocios con marcas internacionales, anunció el día de hoy sus resultados no auditados del tercer trimestre para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 ("3T16"). Estos resultados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 3T16:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 43 hoteles totales: **42 en operación** más **uno en acuerdo de compra**, con **7,112 cuartos totales**, de los cuales 221 están en ampliación y 85 en proceso de adquisición.
- **Ingresos:** Ps. 471.2 millones, de los cuales 95.2% son por hospedaje y 4.8% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 39.7% comparado con el 3T15.
- **NOI**[1]: Ps. 171.8 millones; un crecimiento de 46.1% comparado con los Ps. 117.6 millones del 3T15; el margen NOI fue 36.5%.
- **EBITDA Ajustado**[2]**:** alcanzó Ps. 147.7 millones, un incremento de 55.0% comparado con los Ps. 95.3 millones del 3T15.
- **Utilidad Neta**: Ps. 46.1 millones, 9.8% de margen neto y representó 5.8% de incremento vs. 3T15.
- **FFO**[3]: Ps. 116.6 millones, un crecimiento de 28.5% respecto de los Ps. 90.7 millones del 3T15.
- **Distribución a tenedores**[4]: Ps. 110.5 millones; un crecimiento de 40.2% vs. Ps. 78.8 millones del 3T15. La distribución por CBFI es Ps. 0.2512 que representa un 8.4% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre y representa 358 puntos base ("pb") más que el 3T15. Tanto la distribución como el *dividend yield* son los más altos reportados en la historia de la Compañía.

Ventas Mismas Tiendas de 39 hoteles comparables:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 421.6 millones; crecimiento de 18.9% vs. Ps. 354.6 millones del 3T15.
- **Ocupación:** 64.6%, un incremento de 6.6 pp mayor que el 3T15. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación fue de 64.9%; que es la más alta registrada en un trimestre.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,129.3; con un incremento de 6.1%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps**. 729.5, un crecimiento de 18.3%. Excluyendo la adición de cuartos, se presenta una cifra récord de Ps. 733.4.

Ventas Totales de los 42 hoteles en operación:

- **Ingresos por hospedaje:** Ps. 448.5 millones; crecimiento de 42.1% vs. Ps. 315.7 millones del 3T15.
- **Ocupación:** 62.6%; un incremento de 5.0 puntos porcentuales ("pp") mayor que el 57.6% del 3T15.
- **Tarifa diaria promedio:** Ps. 1,146.9; un crecimiento de 5.5%.
- **Ingreso por habitación disponible (RevPAR):** Ps. 717.6, un incremento de 14.6% vs. Ps. 626.2 del 3T15.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó*: "Continuamos mostrando cifras récord en varios rubros de nuestros indicadores hoteleros, lo cual demuestra una operación robusta. Este trimestre presenta resultados sólidos y este desempeño nos ha permitido alcanzar la distribución y el dividend yield más altos en la historia de Fibra Inn de Ps. 0.2512 por CBFI y 8.4% respectivamente. Con la reciente emisión de deuda pública, tenemos los recursos para seguir creciendo y al mismo tiempo tener un costo de apalancamiento menor. Todos estos esfuerzos, incluida la propuesta de Internalización y las mejoras en el gobierno corporativo de Fibra Inn que se propondrán a la Asamblea el próximo 11 de noviembre, reflejan nuestro compromiso con el mercado para hacer de Fibra Inn una empresa pública totalmente alineada a los intereses de sus inversionistas y por tanto con liderazgo en el sector de Fibras."*

[1] NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.

[2] El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización.

[3] FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

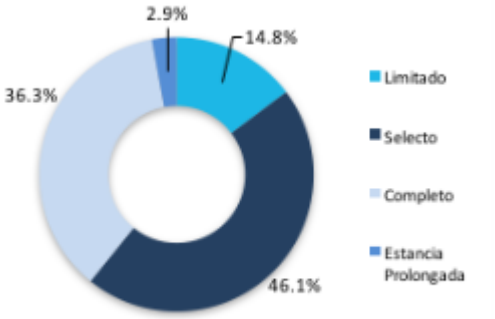
[4] Cálculo en base a 440,019,542 CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2016 y el rendimiento en base a Ps. 11.94 por CBFI.

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	3T16	3T15	Variación
Ingresos por hospedaje	421.6	354.6	18.9%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.9%	58.0%	7 pp
Ocupación	64.6%	58.0%	6.6 pp
Tarifa	1,129.3	1,064.1	6.1%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	733.4	616.7	18.9%
RevPAR	729.5	616.7	18.3%

Resultados del Tercer Trimestre de 2016

La mezcla de ventas al cierre del 3T16 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T16	%	3T15	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.5	14.8%	43.5	12.9%
Servicio Selecto	217.0	46.1%	145.7	43.2%
Servicio Completo	171.0	36.3%	143.1	42.4%
Estancia Prolongada	13.7	2.9%	5.0	1.5%
Total	471.2	100.0%	337.3	100.0%



Cifras Relevantes	3T16	3T15	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones)				
Ingresos por hospedaje	448.5	315.7	132.8	42.1%
Ingresos por arrendamiento	22.7	21.6	1.1	4.9%
Ingresos de la Fibra	471.2	337.3	133.9	39.7%
NOI	171.8	117.6	54.2	46.1%
Margen NOI	36.5%	34.9%		1.6 p.p
EBITDA Ajustado	147.7	95.3	52.4	55.0%
Margen EBITDA Ajustado	31.4%	28.3%		3.1 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	21,458.8	16,299.6	5,159.2	31.7%
FFO	116.6	90.7	25.8	28.5%
Margen FFO	24.7%	26.9%		-2.2 p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFI al Cierre	11.94	14.93	- 3.0	-20.0%
Distribución	110.5	78.8	31.7	40.2%
Distribución por CBFI	0.2512	0.1803	0.1	39.3%
CBFIs en circulación	440.0	437.0	3.0	0.7%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.4%	4.8%		3.6 p.p

Los ingresos totales en el 3T16 fueron de Ps. 471.2 millones y mostraron un crecimiento del 39.7% comparado con el 3T15. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 448.5 millones o 95.2% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio en operación, que equivalen a un crecimiento de 42.1% vs. el 3T15. Este crecimiento proviene de: (i) 18.9% por ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas; y (ii) 23.2% como resultado de los esfuerzos en el equipo de comercialización y ventas para sustituir a los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de verano, por viajeros de placer.
- Ps. 22.7 millones o 4.8% derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que equivalen a un 4.9% de incremento.

Durante el 3T16, el total de gastos de operación fue Ps. 299.4 millones equivalente a 63.5% de los ingresos totales. Los gastos de operación por servicios hoteleros presentan un decremento de 160 puntos base comparado con el 65.1% del 3T15, lo cual refleja el manejo eficiente de la operación para poder atraer huéspedes nuevos y compensar el efecto de estacionalidad de la baja afluencia de los huéspedes de negocios por las vacaciones de verano mencionado anteriormente. Este decremento es el efecto neto de:

- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 100 puntos base, que representaron el 24.7% de los ingresos totales, ya que se decidió implementar la estrategia de generar mayor volumen de cuartos noche contratando canales de reservación a través de las agencias de viajes por internet, por medio de las cuales *se* tiene acceso al huésped de placer y así poder compensar la estacionalidad en el verano por la baja afluencia del huésped de negocios.
- Una disminución de 60 puntos base en mantenimiento que representó el 4.2% de los ingresos debido a: (i) la inversión reciente que se ha hecho en la remodelación de 15 propiedades y (ii) la implementación de sistemas para el control de gastos y mejoras en el sistema de mantenimiento preventivo.
- Un decremento de 30 puntos base en publicidad y promoción, que representó el 5.4% de los gastos de operación totales. Esto se debió a un menor gasto en la publicidad de medios, ya que en este tercer trimestre se continúa con el beneficio de lo que se invirtió en publicidad durante el primer semestre del año.
- Un decremento de 10 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.4% de los ingresos totales, debido a la implementación de un portal de recepción de facturas de proveedores que permitió eficiencias administrativas.
- Por otra parte, se tuvo un incremento de 30 puntos base en los energéticos, que representaron el 6.0% de los ingresos totales, derivado del incremento en las tarifas de energía eléctrica.
- Un incremento de 20 puntos base en el impuesto predial que representó el 0.7% de los ingresos totales por un mayor número de hoteles en el portafolio de Fibra Inn.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 3T16 alcanzó Ps. 171.8 millones, el cual representa un incremento de 46.1% comparado con los Ps. 117.6 millones del 3T15. El margen NOI fue de 36.5%, representa un incremento de 160 puntos base comparado con el 34.9% alcanzado durante el 3T15.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 33.8 millones para el 3T16 y representan el 7.2% de los ingresos totales. Estos se mantuvieron en el mismo nivel como porcentaje de los ingresos totales, aunque en términos de pesos fueron Ps. 9.5 millones más que los Ps. 24.3 millones registrados en el 3T15. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 110 puntos base en los gastos corporativos de administración que representan 1.7% de los ingresos totales ya que muestra el efecto positivo por una mayor base de ingresos derivado de las economías de escala por la adición y mejor desempeño de los hoteles.
- Un decremento de 90 puntos base en otros gastos; el cual representa el ingreso recibido por Ps. 2.9 millones del ayuntamiento de Puebla por obra vial debido a la venta de 300 metros de banqueta en el Holiday Inn Puebla la Noria.
- Lo anterior, compensado con un incremento de 150 puntos base en gastos de adquisición y organización, que representaron 2.1% de los ingresos totales. Estos gastos son los relacionados a escrituración de propiedades,

notarios, *due diligence* e impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) correspondientes al hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, Casa Grande Ciudad Juárez.

- Un incremento de 40 puntos base por gastos de Capex de mantenimiento en algunos hoteles que representan el 0.4% de los ingresos totales.
- Un incremento de 20 puntos base en los honorarios del asesor, que representa 3.7% como porcentaje de los ingresos y que corresponden a la comisión del asesor de 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es: costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles a partir de 2014.

Derivado de lo anterior, se registra un gasto por la adquisición y organización por Ps. 9.7 millones; correspondiente a la adquisición de hoteles.

El EBITDA Ajustado de Ps. 147.7 millones excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un crecimiento de 55.0% comparado con los Ps. 95.3 millones del 3T15. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.4%, el cual muestra un incremento de 3.1 pp comparado con el margen de 28.3% del 3T15.

Durante el periodo se registró una depreciación contable por Ps. 60.7 millones, que representa un incremento de Ps. 20.2 millones o 49.8% comparada con los Ps. 40.5 millones registrados en el 3T15. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.

La Utilidad de Operación fue de Ps. 77.3 millones o 16.4% de margen, que representa un incremento de Ps. 29.1 millones más que el 3T15 cuando se registraron Ps. 48.2 millones.

Fibra Inn tuvo ingresos financieros por Ps. 3.2 millones, que representan un incremento de Ps. 2.2 millones comparado con los Ps. 1.1 millones del 3T15. Este incremento corresponde a mayor efectivo y equivalentes de efectivo por la emisión de deuda bursátil.

Los gastos por intereses fueron Ps. 33.4 millones en este 3T16, comparados con los gastos de Ps. 3.9 millones del 3T15. Este incremento en gastos se debe principalmente a los intereses generados por la emisión de deuda, así como al pago de intereses de las obligaciones bancarias, así como inversiones en diversos hoteles del portafolio. Se contabilizaron Ps. 7.5 millones por la capitalización del 19.9% de los intereses, que corresponden al valor de los activos no productivos que se están financiando con deuda por Ps. 333.6 millones.

Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 1.0 millón, principalmente por el pago de facturas denominadas en dólares por los proyectos de inversión y remodelación de hoteles a un tipo de cambio mayor al registrado.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 31.2 millones en el 3T16 comparado con el gasto de Ps. 4.6 millones en el 3T15.

La utilidad neta en el 3T16 fue de Ps. 46.1 millones o 9.8% de margen, que representa un incremento de Ps. 2.5 millones comparado con los Ps. 43.6 millones en el 3T15.

El FFO en el 3T16 fue de Ps. 116.6 millones, equivalente a 28.5% de crecimiento y 24.7% de margen.

Conciliación de la Utilidad Neta a FFO, a FFO Ajustado y a FFO por Acción
(sin auditar, en millones, excepto las cantidades por acción)

	3T16	3T15	Var %
Utilidad Neta	46.1	43.6	5.8%
(+) Gastos de adquisición y organización	9.7	2.0	387.7%
(+) Depreciación y amortización	60.7	40.5	49.8%
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	-	4.6	-100.0%
FFO	**116.6**	**90.7**	28.5%
(-) Capex de mantenimiento	12.4	11.9	4.5%
FFO Ajustado	**104.1**	**78.8**	32.1%
FFO por CBFI	0.2649	0.2076	27.6%
FFO Ajustado por CBFI	0.2366	0.1803	31.3%

Distribución a Tenedores

El 26 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T16 por un total de Ps. 110.5 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2512 por CBFI basada en los 440,019,542 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2016. La distribución será pagada a más tardar el 30 de noviembre de 2016.

Distribución a Tenedores				
	3T16		3T15	
	*por CBFI**	*Total*	*por CBFI**	*Total*
	Ps. $	Ps. millones	Ps. $	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2512	110.5	0.1803	78.8
Total	0.2512	110.5	0.1803	78.8

* El monto de distribución por CBFI se calculó en base a 440,019,542 CBFIs en circulación en el 3T16 y 437,019,542 CBFIs en el 3T15, respectivamente.

Cálculo de la Distribución a Tenedores

Conforme al régimen fiscal en el que tributa Fibra Inn, la fiduciaria se encuentra obligada a distribuir a los tenedores de los certificados de participación al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso, cuando menos una vez al año a más tardar el 15 de marzo del ejercicio inmediato posterior.

Fibra Inn tiene la política de distribuir a los tenedores de los certificados de participación, cuando así resulte, el excedente de caja obtenido por la diferencia entre el resultado fiscal y el flujo de operación ajustado. Para estos efectos, el flujo de operación ajustado equivale a la utilidad neta excluyendo los gastos de adquisición y los cargos no monetarios menos la reserva para el mantenimiento de los hoteles (CAPEX de mantenimiento).

De conformidad con el régimen fiscal aplicable a Fibra Inn, cuando la fiduciaria entregue a los tenedores de los certificados una cantidad mayor al resultado fiscal del ejercicio generado por los bienes fideicomitidos, la diferencia se considerará como reembolso de capital y disminuirá el costo comprobado de adquisición de los certificados que tengan los tenedores que reciban dicha diferencia. El reembolso de capital no genera una retención de impuestos para el inversionista de Fibra Inn.

El monto que se reservó para la conservación de activos fijos (CAPEX de mantenimiento) en el periodo fue de Ps. 12.4 millones y el saldo de dicha reserva al 30 de septiembre de 2016 fue de Ps. 33.5 millones.

Distribución a Tenedores	3T16	3T15
Utilidad Neta	46.1	43.6
+ Gastos no operativos	9.7	-
+ Cargos no monetarios	60.7	45.2
+ Gastos de Adquisición y Organización	-	2.0
- Reserva de Capex de mantenimiento *	12.4	11.9
+ Gastos extraordinarios	6.4	
Distribución a Tenedores	**110.5**	**78.8**
No. De CBFIs en Circulación	440,019,542	437,019,542
Distribución por CBFI	**0.2512**	**0.1803**
Precio de cierre del trimestre	11.94	14.93
Dividend Yield	**8.4%**	**4.8%**

** Reserva del 3% de los ingresos totales del periodo menos el Capex de mantenimiento erogado en el trimestre*

Cálculo del Resultado Fiscal

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal y puede diferir de los cálculos sobre una base contable. Por tanto, debe considerarse lo siguiente:

a. La depreciación fiscal se aplica a aproximadamente al 82% del valor de los hoteles a una tasa del 5% anual actualizada por inflación en la parte que corresponde a construcciones (74%), mientras que los demás activos fijos (8%) se deprecian fiscalmente conforme a las tasas aplicables correspondientes. El restante 18% es el valor del terreno que nunca se deprecia.
b. Los gastos de emisión se deducen fiscalmente en línea recta en un plazo de 7 años, actualizados por inflación.
c. Los activos monetarios – principalmente el efectivo y equivalentes - generan una deducción por el efecto de la inflación sobre el saldo promedio de dichos activos.

Por tanto, para el cálculo del Resultado Fiscal se sigue la siguiente fórmula:

Utilidad Contable

(+) La depreciación contable no fiscal

(-) La depreciación fiscal
(-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
(-) El ajuste anual por inflación deducible
= Resultado Fiscal

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de septiembre de 2016 dicha reserva sumaba Ps. 33.5 millones contra Ps. 21.1 millones al 30 de junio de 2016. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 1.7 millones durante el 3T16 y Ps. 1.7 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 333.5 millones de efectivo y Ps. 378.1 millones de IVA por recuperar. El saldo remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 190.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 36.7 millones y los pagos anticipados por Ps. 31.9 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 88.2 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como los contratistas de las remodelaciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 350.0 millones al 30 de septiembre de 2016. Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 10.5 millones las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda, cupones devengados de los derivados contratados, así como comisiones por pagar del crédito bancario; y las de largo plazo por Ps. 325.6 millones que corresponden al saldo del crédito con bancos menos los gastos amortizables durante la vigencia del crédito.

Al crédito bancario se le aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 30 de septiembre de 2016 se presentan como sigue:

Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario		
		Al 30 de septiembre de 2016
Crédito / Valor [1]	Igual o Menor a 50%	8.3%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.60	6.8
NOI / Deuda [3]	Igual o mayor a 13%	100.6%
Cobertura Mínima [4]	Igual o mayor a 1.20	6.8
Valor Tangible Neto [5]	Mayor al 60%	75.9%
Valor Total Apalancamiento de Activos [6]	Menor o igual a 55%	24.1%

1)Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.
2)NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.

3)NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
4)NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).
5)Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor de los Activos
6)Saldo Insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor Total de los Activos.

Al 30 de septiembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda "FINN15" es de Ps. 1,875.3 millones que equivalen a Ps. 1,852.0 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,300 millones.

Al cierre 30 de septiembre de 2016, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda total (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,775.0 millones sin sobrepasar el limite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn. Considerando los Ps. 1,000 millones de la reapertura de deuda y los Ps. 350 millones que se pagaron del crédito bancario después del cierre del tercer trimestre, el disponible es Ps. 1,125.0 millones a la fecha de presentación de este reporte trimestral.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 30 de septiembre de 2016 se presentan como sigue:

Indices de la Emsión de Deuda Bursátil		
		Al 30 de septiembre de 2016
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.1%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.0	5.2
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	269%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.8%

Fibra Inn presenta 24.1% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2016. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2016 fue de 5.2 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

Indices de Deuda	Al 30 de septiembre de 2016
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	350,000.0
Deuda Bursátil	1,875,350.0
Activos Totales	9,244,119.0
Índice de Endeudamiento	**24.1%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	326,855.0
Iva por Recuperar	378,069.0
Utilidad Operativa	560,519.0
Lineas de Crédito	1,950,000.0
Sub-Total Numerador	*3,215,443.0*
Amortización de Intereses	214,072.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	86,250.0
Gastos de Desarrollo	315,800.0
Sub-Total Denominador	*616,122.0*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**5.2**

Posterior al cierre del tercer trimestre, Fibra Inn concretó exitosamente la reapertura de la emisión de deuda pública local FINN 15, por un importe de Ps. 1,000 millones. Esta se colocó a una tasa equivalente de TIIE $_{28}$ días + 130 puntos base, con la misma fecha de vencimiento de la emisión FINN 15 en Septiembre de 2021, con pago del principal al vencimiento. Al igual que la primera emisión se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda serán destinados al pago de 350 millones de pesos de la deuda bancaria actual, sustituyendose por deuda con mayor plazo y menor costo, además se utilizarán los recursos tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos y una proporción para el pago de las comisiones propias de dicha emisión.

Se estima que después de la reapertura de deuda, el nivel de apalancamiento de Fibra Inn será del 28.9% y la cobertura al servicio de la deuda será cercana a 5.0 veces.

Adicionalmente, el 11 de Octubre se firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer por un importe de Ps. 177.0 millones, a un plazo de 3 años y tasa TIIE $_{28}$ días más 150 puntos base.

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
	Al 30 de septiembre de 2016	
	*CBFI**	*%*
Fideicomiso de Control	75,079,169	17.1%
Púbico Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%

Eventos Relevantes del 3T16

a. **Reembolso de IVA por Ps. 62.1 millones**

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

b. Acuerdo Vinculante para adquirir el Hotel Best Western Valle Real

El 4 de agosto de 2016 se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León; el cual cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.

c. **Pago y Escrituración del Hotel Courtyard by Marriott Chihuahua**

El 15 de agosto de 2016 se anunció el pago y la escrituración de esta propiedad por Ps. 234.4 millones más Ps. 8.7 millones de impuestos, gastos de adquisición e IVA. La operación se realizó en efectivo con recursos provenientes de la línea de crédito bancario. Esta propiedad añade 152 habitaciones al portafolio.

Adquisiciones del 3T16

Fecha	Hotel	Plaza	Segmento	Inversión (Ps. M)	Cuartos Actuales	Cuartos Adicionales	Cuartos Totales
15-ago-16	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	234.4	152	-	152

Eventos Relevantes Posteriores al cierre del 3T16

a. Publicación de Convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs

El 4 de octubre de 2016 Fibra Inn publicó la Convocatoria a su Asamblea que se llevará a cabo el próxima 11 de noviembre, donde se propondrá llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso, mediante el acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de asesoría celebrado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Además se propondrá la modificación al Fideicomiso para mejorar su gobierno corporativo.

b. Escrituración y Pago del Hotel Best Western Valle Real

El 17 de octubre de 2016 Fibra Inn anunció el pago y la escrituración del hotel Best Western Valle Real en Monterrey por Ps. 67.0 millones más Ps. 3.7 millones de impuestos, gastos de adquisición e IVA. El cap rate proyectado al 2016 es de 9.6% y añade 85 habitaciones al portafolio de Fibra Inn.

c. Reapertura de la Emisión de Deuda Pública por Ps. 1,000 millones

El 19 de octubre de 2016 Fibra Inn informó sobre la reapertura de la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) con clave de pizarra “FINN15” por Ps. 1,000 millones al amparo de su programa de hasta Ps. 5,000 millones. La reapertura se colocó a una tasa equivalente de TIIE 28 días + 130 puntos base, con la misma fecha de vencimiento de la emisión FINN 15 en Septiembre de 2021, con pago del principal al vencimiento. La calificación se mantuvo en AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Portafolio de Hoteles al 3T16

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición	Operador
	Hoteles de Servicio Limitado					
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102		Fibra Inn
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150		Fibra Inn
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126		Fibra Inn
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143		Fibra Inn
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108		Fibra Inn
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	Sinaloa	158		Fibra Inn
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Estado de México	129		Fibra Inn
8	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113		Fibra Inn
9	Mexico Plaza	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
12	Best Western*	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				1,509		
	Hoteles de Servicio Selecto					
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223		Fibra Inn
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227		Fibra Inn
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145		Fibra Inn
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178		Fibra Inn
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
6	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182		Fibra Inn
7	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	280		Fibra Inn
8	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
9	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199		Fibra Inn
10	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
11	Holiday Inn Express	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
12	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
13	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151	56	Fibra Inn
14	Arriva Express	Guadalajara	Jalisco	166	15	Fibra Inn
15	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
16	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
17	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
18	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
				3,296	71	
	Hoteles de Servicio Completo					
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90		Fibra Inn
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198		Fibra Inn
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150		Hoteles y Centros Especializados
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155		Camino Real
5	Marriott	Puebla	Puebla	296		Fibra Inn
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214		Fibra Inn
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203		Fibra Inn
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115		Fibra Inn
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	89		Fibra Inn
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219		Fibra Inn
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	100	Fibra Inn
12	Casa Grande	Cd. Juárez	Chihuahua	145	50	Fibra Inn
				1,969	150	
	Hoteles de Servicio Estancia Prolongada					
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117		Fibra Inn
				117		
	Terreno					
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche			
				6,891	221	
	Portafolio total al 30 de septiembre de 2016			7,112		

(*) Propiedades en Negociación con la Firma de un Acuerdo Vinculante

Información de la Arrendataria

Para facilitar el análisis comparativo de Fibra Inn trimestre contra trimestre, se presenta información adicional de la operación de la Arrendataria; así como algunos indicadores operativos estadísticos.

Los Ingresos de Fibra Inn por el arrendamiento de los espacios donde se prestan los servicios distintos de hospedaje ascendieron a Ps. 21.3 millones en el 3T16, los cuales fueron 10.9% mayores que en el 3T15. Los ingresos por arrendamiento de espacios fueron Ps. 22.7 millones, Ps. 1.4 millones más que la renta pagada por Operadora México, debido a que Fibra Inn tiene algunos locales rentados a terceros.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con Fideicomiso F/1765
1 de Julio al 30 de Septiembre de 2016
(millones de pesos)

	3T16		3T15		Acum Sep 16		Acum Sep 15	
Ingresos	81.3	100.0%	72.6	100.0%	221.9	100.0%	186.3	229.1%
Costo de Ventas	45.1	55.4%	41.8	57.6%	129.7	58.5%	111.3	136.9%
Utilidad Bruta	36.3	44.6%	30.8	42.4%	92.2	41.5%	74.9	92.1%
Gastos de Operación	3.6	4.4%	3.7	5.1%	10.4	4.7%	9.3	11.4%
NOI	32.7	40.2%	27.1	37.3%	81.8	36.8%	65.6	35.2%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	21.3	26.2%	19.6	27.0%	62.2	28.0%	53.6	65.9%
Otros Gastos Indirectos	3.4	4.1%	3.5	4.8%	8.7	3.9%	6.6	8.1%
EBITDA	8.0	9.9%	4.0	5.5%	10.9	4.9%	5.5	6.8%
Más: Otros Gastos no Operativos	0.3	0.3%	1.2	1.6%	-3.6	-1.6%	1.1	1.4%
EBITDA Ajustado	**7.8**	**9.6%**	**5.1**	**7.0%**	**14.5**	**6.5%**	**4.4**	**5.4%**

Indicadores Operativos Hoteleros

Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T16	3T15	Variación
Número de hoteles	42	35	
Ingresos por hospedaje	448.5	315.7	42.1%
Ocupación	62.6%	57.6%	5 pp
Tarifa	1,146.9	1,087.2	5.5%
RevPar	717.6	626.2	14.6%

Venta Mismas Tiendas Trimestral

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 3T16 abarca 39 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T16 como el 3T15.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este reporte, se excluyen cuatro hoteles en total. Esto es, tres hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Courtyard by Marriott Saltillo, Cortyard by Marriott Chihuahua y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos. Adicionalmente se excluye el Best Western Monterrey Valle Real, que al cierre del trimestre estaba en negociación por acuerdo vinculante previo a su escrituración.

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	3T16	3T15	Variación
Ingresos por hospedaje	421.6	354.6	18.9%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	64.9%	58.0%	7 pp
Ocupación	64.6%	58.0%	6.6 pp
Tarifa	1,129.3	1,064.1	6.1%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	733.4	616.7	18.9%
RevPAR	729.5	616.7	18.3%

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	3T16			3T15			
Servicio Limitado	64.1%	820.5	525.6	50.4%	781.8	394.1	33.4%
Servicio Selecto	63.2%	1,156.8	731.0	57.9%	1,097.1	635.2	15.1%
Servicio Completo	65.2%	1,294.2	843.5	61.8%	1,177.8	727.3	16.0%
Estancia Prolongada	94.9%	1,325.8	1,258.8	84.8%	1,110.4	942.1	33.6%
TOTAL	64.6%	1,129.3	729.5	58.0%	1,064.1	616.7	18.3%

Por Cadena Hotelera							
Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	2T16			2T15			
IHG Intercontinental Hotels Group	67.3%	1,264.1	851.1	61.2%	1,167.5	715.0	19.0%
Wyndham Hotel Group	61.6%	835.2	514.6	49.1%	796.8	390.8	31.7%
Hilton Worldwide	59.4%	1,126.2	669.4	58.3%	1,103.7	643.5	4.0%
Marriott International	60.8%	1,600.3	973.2	52.8%	1,529.1	807.5	20.5%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	64.4%	1,332.2	858.4	56.2%	1,235.1	694.0	23.7%
Marcas Locales	68.4%	928.8	635.3	61.5%	830.3	510.9	24.4%
TOTAL	64.6%	1,129.3	729.5	58.0%	1,064.1	616.7	18.3%

Por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
	3T16			3T15			
Norte	74.0%	993.4	734.7	71.1%	903.7	642.8	14.3%
Noreste	62.1%	1,295.8	804.9	61.2%	1,216.4	744.7	8.1%
Noroeste	60.4%	667.6	403.1	38.0%	812.9	308.7	30.6%
Centro y Sur	60.1%	1,131.3	680.0	52.0%	1,066.2	554.5	22.6%
Oeste	69.9%	1,168.1	816.5	55.7%	1,057.3	589.3	38.6%
TOTAL	64.6%	1,129.3	729.5	58.0%	1,064.1	616.7	18.3%

La clasificación por región de los hoteles es como sigue:

Norte: Chihuahua, Sonora
Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.
Oeste: Jalisco
Noroeste: Sinaloa
Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1,454	21%	21%
Noreste	10	1,868	27%	33%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,426	36%	30%
Oeste	6	900	13%	15%
TOTAL	**42**	**6,806**	**100%**	**100%**

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	18	3,296	48%	45%
Servicio Completo	12	1,969	29%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	**42**	**6,806**	**100%**	**100%**

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6,501	96%	94%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	**42**	**6,806**	**100%**	**100%**

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Adicionalmente se tiene convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

Para más información, visite nuestro sitio www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa 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..

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados

Al 30 de Septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

(Miles de pesos)

	30 de Septiembre de 2016	*%*	*31 de diciembre de 2015*	*%*
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	333,505	3.6	796,751	8.7
Clientes	190,369	2.1	139,630	1.5
Otras cuentas por cobrar	36,711	0.4	24,413	0.3
Pagos anticipados	31,874	0.3	30,692	0.3
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,542	0.2	97,253	1.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	378,069	4.1	406,067	4.4
Impuestos por recuperar y otros	10,658	0.1	8,086	0.1
Total del activo circulante	1,000,728	10.8	1,502,892	16.4
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,143,106	88.1	7,623,364	83.0
Activo intangible y otros activos	53,744	0.6	37,049	0.4
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	36,845	0.4	24,968	0.3
Instrumentos financieros derivados	9,696	0.1	0	-
Total del activo no circulante	8,243,391	89.2	7,685,381	83.6
Total de activo	9,244,119	100	9,188,273	100
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	88,228	3.8	131,707	6.1
Acreedores diversos	2,370	0.1	10,190	0.5
Pasivo por adquisición de inmuebles	0	-	10,000	0.5
Cuentas por pagar a partes relacionadas	36,375	1.6	45,209	2.1
Pasivo de obligaciones bancarias	10,480	0.4	8,662	0.4
Anticipos de clientes	6,411	0.3	1,132	0.1
Impuestos por pagar	8,209	0.4	18,473	0.9
Total del pasivo circulante	152,073	6.5	225,373	10.5
Pasivo no circulante:				
Instrumentos financieros derivados	0	-	5,257	0.2
Obligaciones bancarias	325,621	14.0	69,397	3.2
Emisión de deuda	1,852,002	79.4	1,847,852	86.0
Impuesto diferido	1,100	0.0	136	0.0
Beneficios a los empleados	251	0.0	252	0.0
Total del pasivo no circulante	2,178,974	93.5	1,922,894	89.5
Total de pasivo	2,331,047	100	2,148,267	100
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio emitido	6,437,813	93.1	6,671,290	94.8
Otras partidas de utilidad integral	9,889	0.1	-5,161	0.1
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	-	51,870	0.7
Resultados acumulados	322,007	4.7	164,729	2.3
Resultado del ejercicio	143,363	2.1	157,278	2.2
Total del patrimonio de los fideicomitentes	6,913,072	100.0	7,040,006	100.0
Total de pasivo y patrimonio	9,244,119		9,188,273	

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Resultados Consolidados Condensados de Resultados - No Auditados

Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015 y por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T16	3T15	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2016	%	Acumulado 2015	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	448,518	315,719	93.6	132,799	42.1	1,259,295	95.0	883,087	93.8	376,208	42.6
Arrendamiento de inmuebles	22,672	21,611	6.4	1,061	4.9	66,158	5.0	58,638	6.2	7,520	12.8
Total de ingresos	471,190	337,330	100.0	133,860	39.7	1,325,453	100.0	941,725	100.0	383,728	40.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:											
Hospedaje	116,385	86,652	25.7	29,733	34.3	317,018	23.9	230,454	24.5	86,564	37.6
Administración	77,164	55,529	16.5	21,635	39.0	212,839	16.1	146,965	15.6	65,874	44.8
Mantenimiento	19,565	16,119	4.8	3,446	21.4	55,350	4.2	44,331	4.7	11,019	24.9
Energéticos	28,200	19,205	5.7	8,995	46.8	72,964	5.5	54,348	5.8	18,616	34.3
Regalías	27,816	19,874	5.9	7,942	40.0	80,792	6.1	56,904	6.0	23,888	42.0
Publicidad y promoción	25,344	19,376	5.7	5,968	30.8	74,835	5.6	55,252	5.9	19,583	35.4
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	294,474	216,755	64.3	77,719	35.9	813,798	61.4	588,254	62.5	225,544	38.3
Margen bruto	176,716	120,575	35.7	56,141	46.6	511,655	38.6	353,471	37.5	158,184	44.8
Otros costos y gastos:											
Prediales	3,251	1,843	0.5	1,408	76.4	9,231	0.7	6,039	0.6	3,192	52.9
Seguros	1,631	1,108	0.3	523	47.2	5,011	0.4	2,970	0.3	2,041	68.7
Honorarios de asesor	17,501	11,912	3.5	5,589	46.9	46,565	3.5	35,735	3.8	10,830	30.3
Gastos corporativos de administración	7,849	9,336	2.8	-1,487	-15.9	26,548	2.0	24,104	2.6	2,444	10.1
Gastos de adquisición y organización [1]	9,724	1,994	0.6	7,730	387.7	25,669	1.9	40,347	4.3	-14,678	-36.4
Otros	-2,950	1,041	0.3	-3,991	-383.4	-7,372	-0.6	2,497	0.3	-9,869	-395.2
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio [2]	0	4,625	1.4	-4,625	-100.0	3,630	0.3	13,875	1.5	-10,245	-73.8
Gastos de mantenimiento	1,700	0	0.0	1,700		3,651	0.3	0	0.0		
Depreciación de activo fijo [2]	60,708	40,527	12.0	20,181	49.8	162,082	12.2	114,723	12.2	47,359	41.3
Total de otros costos y gastos	99,414	72,386	21.5	27,028	37.3	275,015	20.7	240,290	25.5	34,725	14.5
Utilidad de Operación	77,302	48,189	14.3	29,113	60.4	236,640	17.9	113,181	12.0	123,459	109.1
Ingresos por intereses	3,222	1,060	0.3	2,162	204.0	11,692	0.9	7,921	0.8	3,771	47.6
Gastos por intereses	33,384	3,917	1.2	29,467	752.3	97,012	7.3	4,899	0.5	92,113	1,880.2
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,011	1,746	0.5	-735	-42.1	6,991	0.5	2,226	0.2	4,765	214.1
Impuestos a la utilidad	0	0	0.0	0		966	0.1	0	0.0	966	
Utilidad neta	46,129	43,586	12.9	2,543	5.8	143,363	10.8	113,977	12.1	29,386	25.8

1) Corresponden a gastos relacionados principalmente con la adquisición de hoteles tales como impuestos, avalúos, notarios, asesores, entre otros.

2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados Consolidados Condensados - No Auditados
Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015 y por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015
(Miles de pesos)

Ingresos por:	3T16	%	3T15	%	Var. Ps.	Var. %	2016	%	2015	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	448,518	95.2	315,719	93.6	132,799	42.1	1,259,295	95.0	883,087	93.8	376,208	42.6
Arrendamiento de inmuebles	22,672	4.8	21,611	6.4	1,061	4.9	66,158	5.0	58,638	6.2	7,520	12.8
Total de ingresos	471,190	100.0	337,330	100.0	133,860	39.7	1,325,453	100.0	941,725	100.0	383,728	40.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	116,385	24.7	86,652	25.7	29,733	34.3	317,018	23.9	230,454	24.5	86,564	37.6
Administración	77,164	16.4	55,529	16.5	21,635	39.0	212,839	16.1	146,965	15.6	65,874	44.8
Mantenimiento	19,565	4.2	16,119	4.8	3,446	21.4	55,350	4.2	44,331	4.7	11,019	24.9
Energéticos	28,200	6.0	19,205	5.7	8,995	46.8	72,964	5.5	54,348	5.8	18,616	34.3
Regalías	27,816	5.9	19,874	5.9	7,942	40.0	80,792	6.1	56,904	6.0	23,888	42.0
Publicidad y promoción	25,344	5.4	19,376	5.7	5,968	30.8	74,835	5.6	55,252	5.9	19,583	35.4
Prediales	3,251	0.7	1,843	0.5	1,408	76.4	9,231	0.7	6,039	0.6	3,192	52.9
Seguros	1,631	0.3	1,108	0.3	523	47.2	5,011	0.4	2,970	0.3	2,041	68.7
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	299,356	63.5	219,706	65.1	79,650	36.3	828,040	62.5	597,263	63.4	230,777	38.6
NOI	171,834	36.5	117,624	34.9	54,210	46.1	497,413	37.5	344,462	36.6	152,951	44.4
Otros costos y gastos:												
Honorarios de Asesor	17,501	3.7	11,912	3.5	5,589	46.9	46,565	3.5	35,735	3.8	10,830	30.3
Gastos corporativos de administración	7,849	1.7	9,336	2.8	-1,487	-15.9	26,548	2.0	24,104	2.6	2,444	10.1
Gastos de adquisición y organización [1]	9,724	2.1	1,994	0.6	7,730	387.7	25,669	1.9	40,347	4.3	-14,678	-36.4
Gastos de Mantenimiento	1,700	0.4	0	-	1,700		3,651	0.3	0	-	3,651	
Otros	-2,950	-0.6	1,041	0.3	-3,991	-383.4	-7,372	-0.6	2,497	0.3	-9,869	-395.2
Total de gastos indirectos	33,824	7.2	24,283	7.2	9,541	39.3	95,061	7.2	102,683	10.9	-7,622	-7.4
EBITDA	138,010	29.3	93,341	27.7	44,669	47.9	402,352	30.4	241,779	25.7	160,573	66.4
Más: Gastos de adquisición y organización [1]	9,724	2.1	1,994	0.6	7,730	387.7	25,669	1.9	40,347	4.3	-14,678	-36.4
EBITDA Ajustado	147,734	31.4	95,335	28.3	52,399	55.0	428,021	32.3	282,126	30.0	145,895	51.7
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio [2]	0	-	4,625	1.4	-4,625	-100.0	3,630	0.3	13,875	1.5	-10,245	-73.8
Depreciación de activo fijo [2]	60,708	12.9	40,527	12.0	20,181	49.8	162,082	12.2	114,723	12.2	47,359	41.3
EBIT (Utilidad de Operación)	77,302	16.4	48,189	14.3	29,113	60.4	236,640	17.9	113,181	12.0	123,459	109.1
Ingresos por intereses	3,222	0.7	1,060	0.3	2,162	204.0	11,692	0.9	7,921	0.8	3,771	47.6
Gastos por intereses	33,384	7.1	3,917	1.2	29,467	752.3	97,012	7.3	4,899	0.5	92,113	1,880.2
Perdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,011	0.2	1,746	0.5	-735	-42.1	6,991	0.5	2,226	0.2	4,765	214.1
Impuestos a la utilidad	0	-	0	-	0		966	0.1	0	-	966	
Utilidad neta	46,129	9.8	43,586	12.9	2,543	5.8	143,363	10.8	113,977	12.1	29,386	25.8
FFO [3]	116,561	24.7	90,732	26.9	25,829	28.5	335,710	25.3	282,922	30.0	52,788	18.7

1) Corresponden a gastos relacionados principalmente con la adquisición de hoteles tales como impuestos, avalúos, notarios, asesores, entre otros.
2) Cargos contables que no representan flujo de efectivo
3) Flujo de operaciones: EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No auditados
Del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2015 y 2016
(Miles de pesos)

	Patrimonio emitido	*Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio*	*Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros*	*Resultados acumulados*	*Total del patrimonio de los fideicomitentes*
Al 31 de Diciembre de 2014	**6,991,560**	**33,370**	**-893**	**164,729**	**7,188,766**
Reembolsos a tenedores de certificados	-248,029				-248,029
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		13,875			13,875
Utilidad integral			-3,319	113,977	110,658
Al 30 de Septiembre de 2015	**6,743,531**	**47,245**	**-4,212**	**278,706**	**7,065,270**
Al 31 de Diciembre de 2015	**6,671,290**	**51,870**	**-5,161**	**322,007**	**7,040,006**
Reembolsos a tenedores de certificados	-288,977				-288,977
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		3,630			3,630
Pago emitido por pagos basados en acciones	55,500	-55,500			0
Utilidad integral			15,050	143,363	158,413
Al 30 de Septiembre de 2016	**6,437,813**	**0**	**9,889**	**465,370**	**6,913,072**

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No auditados
Por el periodo del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2016 y 2015
(Miles de pesos)

	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos consolidada	144,329	113,977
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	162,082	114,723
Intereses de deuda	97,012	4,899
Intereses ganados	-11,692	-7,921
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimon	3,630	13,875
	395,361	239,553
Clientes y otras cuentas por cobrar	-65,609	-49,917
Partes relacionadas	57,000	-44,483
Pagos anticipados	-1,182	-16,709
Impuestos por recuperar	27,998	-88,912
Proveedores y otras cuentas por pagar	-46,020	110,516
Impuestos por pagar	-10,264	6,733
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	357,284	156,781
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-691,824	-1,200,944
Adquisición de activos intangibles	-16,695	-7,039
Intereses ganados	11,692	7,921
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-696,827	-1,200,062
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Crédito bancario	161,125	598,547
Distribuciones a tenedores de certificados	-288,977	-248,029
Emisión de deuda	4,149	0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	-123,703	350,518
Flujo neto de efectivo del periodo	-463,246	-692,763
Efectivo al inicio del periodo	796,751	1,106,691
Efectivo al final del periodo	333,505	413,928

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Adicionalmente se tiene convenios de desarrollo. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado over-the-counter en Estados Unidos.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Objetivos de la Administración

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

Modelo de Negocio

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

Estrategias de Negocio

1. Modelo de Negocio enfocado a invertir en hoteles de negocios, con alto valor agregado.
2. Creación de un portafolio de negocios equilibrado.
3. Capitalizar la experiencia del Gestor Hotelero a través de su equipo directivo.

4. Crear valor a través de adquisiciones selectivas, renovaciones, reposicionamiento, expansión y conversión de hoteles.
5. Incrementar la rentabilidad de nuestro portafolio inicial; aumentando la ocupación y la tarifa promedio diaria y reducir costos operativos.
6. Adquirir propiedades que tengan el potencial de añadir valor.
7. Buscar atractivas oportunidades de desarrollo en mercados de alto potencial de crecimiento.
8. Establecer presencia en ciudades con alto nivel de consumo y alta actividad económica.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Resumen de Riesgos

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 15 estados. Sin embargo, la concentración geográfica de las actuales propiedades en los 15 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; por ello se está sujeto a riesgos asociados con la concentración de la Cartera en las marcas actuales.
- 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 general, ya que en caso de que ocurra una desaceleración económica en el país, como un aumento en la tasa de inflación o en las 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 consuman las adquisiciones, podría ser posible que hubiera incapacidad de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.
- Fibra Inn podría ser incapaz de 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 adquieren hoteles 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.
- Victor 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 CBFIs de 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 los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.
- De conformidad con el Fideicomiso de 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 operación de 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 CBFIs de Fibra Inn.
- Por el hecho de tener valores registrados en el RNV, Fibra Inn está sujeta a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales los sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentaría los costos y requeriría tiempo de gerencia y atención sustanciales.
- La salida de cualquier personal clave del Asesor, Gestor Hotelero o del Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría 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 hoteles de 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 franquiciantes de Fibra Inn.
- Fibra Inn depende del Asesor y Gestor Hotelero, 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.
- 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 en el futuro a Fibra Inn.
- El Comité Técnico de 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.
- 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 financierosde Fibra Inn.
- Fibra Inn está sujeta a estándares de valuación 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.

RELACIONES SIGNIFICATIVAS DEL FIDEICOMISO:

Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fiduaciario: Deutsche Bank México, S.A., Instititución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Banco Depositario de los ADRs: Bank of New York Mellon
Partes relacionadas:

a)Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
b)Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
c)Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El Fideicomiso

Historia y Desarrollo

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

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

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

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. es una sociedad civil subsidiaria del Fideicomiso F/1616, éste detenta y controla, desde su creación en 2013, como socio al menos el 99.99% de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.

El Fideicomitente de la Fibra es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento y desarrollo de hoteles diversificados en 4 segmentos (11 de servicios limitados, 18 de servicios selectos, 12 de servicios completos y uno de estancia prolongada), ubicados en 15 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Jalisco, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Veracruz, Campeche, Sinaloa, Distrito Federal y Sonora). Al 30 de septiembre de 2016 se tienen 7,112 cuartos totales; de los cuales, 221 están en ampliación y 85 en proceso de adquisición.

Al 30 de septiembre de 2016 los cuartos operados tuvieron una tasa de ocupación del 62.6%. Adicionalmente a esta fecha, se tenía un hotel en acuerdo vinculante que representaba 85 cuartos y que se añadirá al portafolio de la fibra una vez que se lleve a cabo la escituración y pago de dicho inmueble.

Descripción del Negocio

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano dedicado a adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades principalmente destinados al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. El objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores de CBFIs, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de loss Bienes Inmuebles. El objetivo es tener una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas a la prestación de servicios de hospedaje temporal y arrendamiento, en el sector hotelero de servicios selectos, servicios completos, servicios limitados y de estancia prolongada, contando con marcas altamente reconocidas, las cuales gozan de una buena ubicación y se espera que generen ingresos.

Descripción de una FIBRA

Un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). 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 y de CBFs.

CBFIs y CBFs

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs y CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo las claves "FINN13" y “FINN15” respectivamente. Estos no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. No conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los Bienes Inmuebles.

Sujeto a las estipulaciones de el Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs o CBFs, los Tenedores de CBFIs tienen derecho a (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice

el Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores de CBFIs o de CBFs no tienen derecho a usar o disponer de los Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

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

El Comité Técnico está integrado hasta por 21 miembros propietarios y pueden designarse adicionalmente sus respectivos suplentes, quienes duran en sus funciones al menos un año, mismos que son nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:

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

Los Tenedores que, a través del Fideicomiso de Control, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% 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.

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico a la fecha de este reporte:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	62	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	53	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	59	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	54	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	59	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	57	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	50	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	41	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano*	60	
Adrián Garza de la Garza*	63	
Rafael Gómez Eng*	62	

Everado Elizondo Almaguer*	72
Héctor Medina Aguiar*	65

_____

*Miembro Independiente.

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

- **Cuenta Concentradora**. En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión.

- **Fondo de Gastos de Emisión**. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.

- **Fondo de Impuestos por Inversión**. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario por el Asesor.

- **Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles**. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

- **Cuenta General**. En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- **Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión**. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.

- **Fondo de CAPEX**. Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente del Asesor y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique el Asesor y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.

- **Fondo de Servicio la Deuda**. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o el Asesor.

- **Cuenta de Distribuciones de Efectivo**. En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los rembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.

- **Cuentas Adicionales**. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

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

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

A continuación se muestra una relación de las inversiones en propiedades que se han hecho a la fecha de este reporte:

Inversiones en Hoteles

		Para periodo terminado al			
		2013	2014	2015	Al 30 de septiembre de 2016
1.	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	Ps. 222,291,319			
2.	Hapmton Inn by Hilton Saltillo	288,741,229			
3.	Hampton Inn by Hilton Reynosa	41,614,566			
4.	Hampton Inn by Hilton Querétaro	214,782,965			
5.	Holiday Inn Express Saltillo	260,087,633			
6.	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez	182,376,274			
7.	Holiday Inn Express & Suites Toluca	336,011,411			
8.	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
9.	Holiday Inn Express Guadalajara	165,122,550			

10.	Holiday Inn Express Playa del Carmen	135,755,400			
11.	Holiday Inn Express Toluca	76,000,000			
12.	Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	139,981,500			
13.	Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000			
14.	Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000			
15.	Camino Real Guanajuato	230,000,000			
16.	Wyndham Garden Irapuato	93,000,000			
17.	Marriott Puebla Mesón del Ángel	370,333,842			
18.	Holiday Inn México Coyoacán	350,893,967			
19.	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos			184,800,000	
20.	Courtyard by Marriott Saltillo			222,900,000	
21.	Wyndham Garden Celaya	139,000,000			
22.	Wyndham Garden León	150,000,000			
23.	Holiday Inn Tampico Altamira		113,020,000		
24.	Aloft Guadalajara		257,500,000		
25.	Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen [1]		157,411,537		
26.	Wyndham Garden Silao		82,000,000		
27.	Casa Grande Chihuahua		105,500,000		
28.	Casa Grande Delicias		71,266,000		
29.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua		73,000,000.00		
30.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán		60,937,000		
31.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca		66,000,000.00		
32.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez		61,000,000.00		
33.	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto		351,000,000.00		
34.	Wyndham Garden Guadalajara		183,000,000.00		
35.	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente			114,600,000	
36.	Hampton Inn by Hilton Hermosillo			175,000,000	
37.	Staybridge Suites Guadalajara Expo			133,600,000	
38.	Arriva Express Guadalajara			141,400,000	
39.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua			318,413,000	
40.	Courtyard by Marriott Chihuahua			234,400,000	
41.	City Express Chihuahua			84,652,000	
42.	City Express Junior Chihuahua			34,197,000	
43.	Casa Grande Ciudad Juárez				111,300,000
	Total	Ps. 3,732,507,775	Ps. 2,128,607,609	Ps. 1,232,300,000	Ps. 111,300,000

(1)El Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen es un desarrollo, el cual se suspendió su construcción, pero se conserva el terreno. El monto de inversión que se muestra es el monto presupuestado para ese hotel y a la fecha no se ha utilizado.

Adicionalmente, al cierre del tercer trimestre de 2016 se tiene una propiedad más dentro de un acuerdo vinculante para su adquisición; este es el Best Western Valle Real Monterey, por tanto no se incluye su inversión a la fecha del cierre del trimestre.

Canales de Distribución o Marketing

Canales de Distribución

Cada una de las marcas que se detallan a continuación cuenta con canales de distribución similares, sin embargo las plataformas son diferentes.

Marcas	Grupo
Hampton Inn® by Hilton®	Hilton Worldwide
Crowne Plaza®; Holiday Inn®; Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®	IHG® Intercontinental Hotels Group
Marriott®; Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	Marriott International, Inc.®
Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Wyndham Hotel Group
Aloft®	Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc.
Camino Real®	Hoteles Camino Real®
Casa Grande®	Hoteles Casa Grande®
Arriva Express®	Hoteles Arriva Express®
City Express® y City Express® Junior	Hoteles City Express®

Hampton Inn® by Hilton® (Hilton Worldwide)**:**

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 cuartos utilizando 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)Hampton.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.
Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: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 Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn® y Crowne Plaza® (IHG® Intercontinental Hotels Group**):**

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)Sistema de Distribución Global (*GDS: "Global Distribution System")*: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.

Crowne Plaza®:

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 Crowne Plaza®.

b)Crowneplaza.com: sitio en internet de la cadena "Crowne Plaza®" 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)Sistema de Distribución Global (*GDS: "Global Distribution System")*: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®):

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 cuartos utilizando 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)Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: 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® Hotels and Resorts):

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) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: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® (Hoteles 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 cuartos utilizando 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) CaminoReal.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. 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) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: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.

Aloft® (Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc):

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 cuartos utilizando 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 Starwood®, incluida la marca de la propiedad Aloft®.

b)Starwood.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. Starwood®, 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)Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: 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. Starwood 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.

Microtel Inn & Suites by Wyndham® (Wyndham® Hotels and Resorts):

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 cuartos utilizando 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 Microtel Inn®. & Suites by Wyndham®.

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)Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: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.

Casa Grande® (Hoteles Casa Grande®):

a)Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de Chihuahua y Monterrey. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando 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 los hoteles Casa Grande® Delicias y Chihuahua.

b)Wyndham.com: No se cuenta con una plataforma de la marca regional, estableciéndose acuerdos comerciales con OTA´s para la comercialización en la web a través de promociones constantes.

c)Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System")*: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. Casa Grande 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

Cuentas Corporativas. 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 de las cadenas hoteleras internacionales 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 integración de nuevas propiedades; pues ya existiendo estos esfuerzos formales de ventas, es relativamente 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: Las marcas internacionales poseen programas de lealtad para huéspedes que son líderes en la industria hotelera mundial. "IHG Rewards" para Intercontinental Hotels Group®, "Hilton Hhonors" para Hilton ®, “Wyndham Rewards” para Wyndham Hotel Group, “Marriott Rewards” para Marriott y “Starwood Prefered Guest (SPG)” para Starwood. 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.

Los ingresos de habitaciones correspondientes a huéspedes afiliados a los programas de lealtad representaron el 44.3% en 2014 en relación al total de ingresos de habitaciones.

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.

Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

Cadena Hotelera	***Marca***
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn®

	Holiday Inn® & Suites	
	Crowne Plaza®	
	Staybridge Suites®	
Marriott International, Inc.	Marriott®	
	Courtyard by Marriott®	
	Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden	
	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	
Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc.	Aloft®	
Hoteles Camino Real®	Camino Real®	
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.	
Hoteles Arriva Express®	Arriva Express®	
Best Western Hotels and Resorts	Best Western	

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia, licencia u operación que se solicita directamente a la 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 información detallada de la misma a

quien se la pretenda conceder por lo menos con treinta días previos a la celebración de contrato respectivo y se formaliza con la firma del Contrato respectivo.

Para mayor información respecto a los Contratos de Franquicia, favor de ver la sección de *Estructura de la Operación, b) Patrimonio del Fideicomiso, iii) Contratos y Acuerdos*.

Principales Clientes

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

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 2015 los 20 principales clientes, de los 40 hoteles representaron en todos los casos ingresos por el 11.6% en relación al total; con un rango dependiendo del hotel entre el 0.4% y el 1.3%.

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

Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2014, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan

trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- Ingreso gravable;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Gastos de operación; y
- Otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Se anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrían que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello se podrían utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No se puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro; sin embargo no contemplamos pagar distribuciones por abajo del mínimo requerido para mantener la calificación del régimen fiscal de Fibra.

Régimen Fiscal

A continuación se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs.

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

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de sus valores desde el punto de vista tributario mexicano. Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2014.

En caso que sean percibidos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles o de los ingresos provenientes del hospedaje y que éstos representen más del 5% de los ingresos totales, como podrían ser los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, se perderá la calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la 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

Distribución del Resultado Fiscal

La Emisora tiene la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30%[(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.

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

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 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen. El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos. El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la 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.

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 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, con excepción de que los Tenedores de los CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando eximida la Emisora de dicha obligación.

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

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 ISR en México.

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

Recursos Humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados ya que conforme a nuestro régimen ello no es posible.
Todos los empleados, en su caso están contratados: (i) por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene aproximadamente 62 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

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

Empleados

	Al 30 de septiembre	31 de diciembre de,		
	de 2016	2015	2014	2013
Fideicomiso F/1616:				
Administradora de Activos Fibra Inn SC	60	57	35	24
Partes Relacionadas:				
Operadora México	-	-	-	-
Asesor	-	-	1	1
Servicios Integrales Fibra Inn	1,588	1,588	1,312	-
Impulsora Fibra Inn	773	689	450	-

Respecto de cada hotel, existen diversos contratos de servicios de empleados celebrados, según sea el caso, entre Operadora México, Fibra Inn o el Fideicomiso F/1765, como contratantes y alguna de las siguientes sociedades: Asesor, Servicios Integrales Fibra Inn, Impulsora Fibra Inn (estas dos últimas afiliadas del Gestor Hotelero), como prestadores de servicios, a efecto de llevar a cabo la contratación y pago del personal necesario para la prestación de servicios necesarios para nuestra operación. Asimismo, nuestra subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, presta servicios de empleados para lo cual también ha celebrado contratos de prestación de servicios con el Fideicomiso F/1765 y el Fideicomiso. Cada uno de los hoteles, como unidad de trabajo, tiene celebrado un contrato colectivo de trabajo con su respectivo sindicato.

Se presenta en los estados financieros de la Fibra un pasivo a largo plazo por beneficios a los empleados que corresponde al reconocimiento de las obligaciones de partes relacionadas de Impulsora Fibra Inn ya que la Fibra es obligado solidario.

Información del Mercado

La Economía Mexicana

Desde el 2010 la economía mexicana ha tenido un desempeño favorable cuando se le compara a Canadá, Estados Unidos u otros países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("OCDE"). México ha experimentado un crecimiento más rápido en el PIB, menores tasas de desempleo e inflación moderada, lo cual es consistente con un crecimiento en el ingreso *per-cápita* sustentable. De conformidad con la OCDE, México continuará con un buen desempeño económico, estimando un crecimiento en PIB de 3% durante 2016 y 2017. Lo anterior se

relaciona a la fortaleza de la economía estadounidense, la depreciación del peso y a la resolución de problemas en el sector constructor. Por lo tanto, la inversión está incrementando, la actividad manufacturera repunta, soportando a su vez a un mercado laboral formal cada vez más sólido, lo cual incide positivamente en el poder adquisitivo de los hogares y en el consumo interno.

Indicadores Macroeconómicos

	Inflación				PIB Tasas de Crecimiento en Términos Reales				Desempleo			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
México	3.5	1.5	4.2	4.9	3.8	1.6	2.1	2.3	4.9	4.9	4.8	4.7
USA	1.8	1.6	1.6	1.0	2.2	1.5	2.4	2.4	8.1	7.4	6.2	5.3
Canadá	1.5	1.4	1.8	-0.1	1.9	2.0	2.4	1.2	7.3	7.1	6.9	6.9
OECD	1.5	1.4	1.7	1.5	1.3	1.3	1.9	2.0	7.9	7.9	7.3	6.8

Fuente: OCDE Economic Outlook, volume 2015, Issue 2
http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-outlook-volume-2015-issue-2_eco_outlook-v2015-2-en#page261

Desde una perspectiva macroeconómica, el gobierno mexicano ha instituido y mantenido una política fiscal disciplinada y una prudente política monetaria por un largo período de tiempo, acompañado de reformas estructurales que han mejorado el clima de negocios De acuerdo a la clasificación Doing Business efectuada por el Banco Mundial, cuyo objetivo es medir las regulaciones gubernamentales para hacer negocios, México obtuvo el lugar 38 de entre 189 economías en la edición 2016, escalando 4 posiciones en comparación con la publicación de 2015.

Sin embargo, es importante considerar que las tasas de interés han subido en respuesta al incremento efectuado por el Sistema de Reserva Federal de los Estados Unidos (FED), además de que se anticipan ciertas dificultades para el cumplimiento del presupuesto federal a raíz de la caída en los precios del petróleo.

Indicadores Financieros

	2012	2013	2014	2015(e)
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-0.8	-1.5	-1.5	-2.5
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.6	0.5	1.0	0.1
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.3	4.0	4.0	3.1
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	34.0	36.9	38.8	ND

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público. http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas_publicas_criterios/cgpe_2016.pdf.

México gradualmente ha empezado a beneficiarse de una serie de reformas estructurales implementadas a lo largo de dos décadas. Mientras que el TLCAN es probablemente el más importante, esta serie de reformas también incluye la

reforma del sistema de Seguridad Social; la autonomía del Banco de México; la operación de un régimen de cambio de divisas completamente flexible sin ninguna barrera cuantitativa o impositiva de flujos de capital extranjero; y la promoción de inversión extranjera. Adicionalmente, consideramos que México está empezando a aprovechar los beneficios del deterioro de la dependencia asociada con una transición demográfica donde la mayoría de la población ha alcanzado una edad de reproducción. El resultado es la incepción de una clase media más fuerte que está más educada y la modernización de los sectores industriales y comerciales de la economía mexicana, todo en el contexto de una sociedad más abierta y democrática.

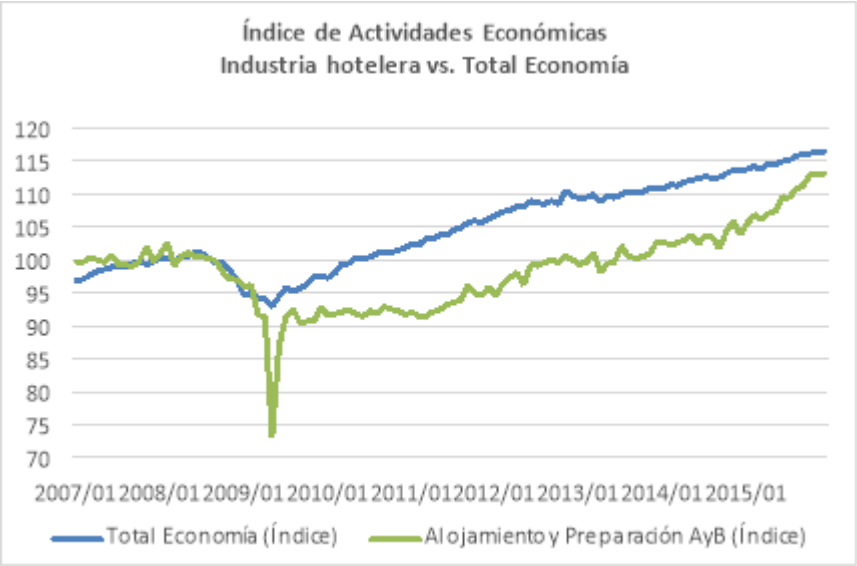
Consideramos que las tendencias positivas macroeconómicas descritas anteriormente benefician a los sectores inmobiliario y hotelero en México. El crecimiento en las ventas en manufactura y comerciales es crítico para el sector de Servicios Selectos, el cual apunta a viajeros de negocios. Después de haberse contraído en el 2009 como consecuencia de la crisis financiera internacional, consideramos la economía mexicana ahora está en etapa de recuperación. El ambiente de relativamente baja inflación y disciplina fiscal por parte del gobierno mexicano ha contribuido al crecimiento y estabildad en el país y ha atraído inversión extranjera en el sector manufacturero y otros sectores de la economía. Desde el 2009, como se indica en la tabla anterior, el índice de producción de la manufactura en México ha crecido rápidamente. El crecimiento en dicho índice ha sido a un paso más veloz que el de los Estados Unidos de América. Más aun, México ha logrado un mayor grado de diferenciales en los costos de transporte global y un menor costo laboral por unidad comparado con otros países asiáticos. Por ejemplo, de conformidad con un estudio de Boston Consulting Group, salarios y beneficios en China han incrementado 15% a 20% cada año en Dólares en la última década, mientras que los salarios y beneficios en México, despúes de que se incrementaron entre 2003 y 2006, han disminuido desde su pico en 2006. Adicionalmente, la industria manufacturera de EUA ha sido sustituida por “outsourcing” con “near-sourcing” como resultado del incremento en la competitividad de México. En el 2011, México representó más del 60% de las exportaciones en Latinoamérica, excediendo un billón de Dólares en exportaciones diarias. Conforme la manufactura crece, consideramos que habrá mayor demanda de los viajeros de negocios para hoteles de Servicios Selectos.

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

Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel

Fuente: INEGI

A pesar del crecimiento que ha ocurrido en los años pasados, consideramos que el sector de alojamiento temporal continúa atrasado respecto a la más amplia economía mexicana. Adicionalmente a la correlación con el sector industrial, la caída en la actividad del sector hotelero fue agravada con los efectos del brote del virus A-H1N1 en el 2009 así como por la clausura de Mexicana de Aviación y la concomitante presión en los precios del transporte aéreo durante algunos meses. La baja de la demanda por los servicios del sector de alojamiento temporal repercutió en la tarifas de nuestros hoteles. Los precios unitarios, medidos por el Revpar cuya evolución antes de la crisis se comparaba favorablemente respecto de los precios generales de la economía experimentó una baja pronunciada coincidente con la baja en los niveles generales de actividad. A partir de finales del 2009 y hasta la fecha, los precios unitarios de nuestros servicios han venido recuperándose si bien aún se encuentran por debajo del INPC. Consideramos que este rezago, entre los niveles reales de precios unitarios registrados antes de la crisis y los niveles actuales, ofrecen una oportunidad relevante de crecimiento de nuestros ingresos a medida que continue la recuperación de la economía mexicana.



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

Consideramos que estamos posicionados para tener crecimiento en el futuro ya que las tarifas por Cuarto en México continúan relativamente bajas en comparación con tarifas por Cuarto en otros países y con respecto al índice de precios de la economía mexicana. Los niveles de ocupación también continúan por debajo de niveles pre-crisis y esperamos que dichos niveles se incrementen en el futuro junto con el crecimiento de los sectores económicos y manufactureros de México.

Además de la demora en la actividad y precio con respecto a otros sectores de la economía mexicana, la Tarifa Promedio Diaria en hoteles de Servicio Selecto continúa por debajo de sus similares en Norteamérica y Sudamérica. Un estudio independiente realizado por el Instituto Tecnológico de Monterrey muestra que en términos de Dólares, la Tarifa Promedio Diaria de hoteles de Servicios Selectos en México oscila entre 25% y 35% menor que aquellos en dichos mercados.

Tarifa Promedio Diaria por Habitación en el Sector de Hoteles de Servicios Selectos

(*U.S. $*)

	Muestra	Tarifa Promedio Diaria	Desviación Estándar
Estados Unidos	216	127.03	2.0664
Canadá	98	133.81	2.7963
México	90	96.37	2.5102
Centro y Sudamérica	44	135.81	6.3018

Fuente: Ayala, E. and C. Quintanilla (2012) "Estudio Comparativo de Tarifas Hoteleras: EUA, Canadá, México, Centro y Sudamérica", EGADE Business School. Este estudio toma como muestra 154 hoteles operando bajo las marcas Holiday Inn Express y Hampton Inn en 60 ciudades en Canadá, Estados Unidos, México, Argentina, Brasil, Chile, Ecuador, Costa Rica, Honduras and Perú.

El Sector de Hoteles Urbanos en México

Ventaja de contar con hoteles con marcas en un mercado fragmentado y poco penetrado

La Compañía considera que existen oportunidades de adquisición que permiten tomar ventaja de la experiencia en los sectores que participa y la fortaleza de las franquicias y para realzar economías de escala al añadir nuevos hoteles a la Cartera y convertirlos y reposicionarlos bajo dichas franquicias. La siguiente tabla presenta un resumen del inventario de hoteles urbanos en México y el monto importante de hoteles sin marcas que existe en el mercado:

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

Fuente: Reporte de HVS (2013)

De conformidad con HVS, México cuenta con un sector de alojamiento urbano con veinte grupos y más de cincuenta marcas reconocidas. Consideramos que esta fragmentación da la oportunidad de agregación dentro de diversas marcas, particularmente para un modelo de negocio escalable como el de Fibra Inn. En los años pasados, la economía mexicana ha experimentado grandes cambios en niveles de sectores regionales. Al día de hoy, el país tiene 24 ciudades con más de 500,000 habitantes, de conformidad con el INEGI y recientemente diversas regiones fueron creadas, incluyendo el Bajío, Querétaro, Puebla y San Luis Potosí. Adicionalmente, estados en el norte del país se han beneficiado de los efectos industrializadores del TLCAN. Más recientemente, este proceso ha empezado a duplicarse en las regiones centrales de México. Mientras que México moderniza su economía, el mercado de viajero de negocios que ofrecen nuestros hoteles crece en volumen y diversificación.

Los esfuerzos de crecimiento de la Fibra están enfocados en aquellas ciudades con potencial y significativamente menos penetradas. Un estudio llevado a cabo por HVS en el 2011 demuestra que hay una oportunidad significativa para los hoteles con marcas internacionales en dichos mercados. Por ejemplo, HVS compara el caso de San Luis Potosí

en México y Tulsa, Oklahoma en EUA. San Luis Potosí es una ciudad industrial en crecimiento en la región central y soporta una diversa mezcla de industrias. Sin embargo, el área metropolitana de San Luis Potosí, cuya población oscila alrededor de 1'000,000, ofrece únicamente 26 hoteles y poco menos de 4,500 cuartos. En contraste, Tulsa, Oklahoma, que tiene un enfoque industrial y manufacturero similar con una fracción de la población de la ciudad mexicana, ofrece más de 80 hoteles y aproximadamente 13,000 Cuartos – casi tres veces más que en San Luis Potosí – y de estas, solamente diez (12.0%) no tienen marcas. En contraste, 61% de los hoteles en San Luis Potosí son independientes y sin marca.

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
	Total de Hoteles	Total de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55
Chihuahua	38	3,379	34	44	11	14	55	42
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	62	5,186	15	26	19	30	66	44
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61
Oaxaca	173	4,976	1	2	3	10	96	88
Puebla	110	6,493	10	26	13	23	77	51
Querétaro	110	7,676	17	31	15	29	68	40
Saltillo	34	2,905	23	40	17	26	60	34
San Luis Potosí	47	4,122	17	27	17	24	66	49
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42
Veracruz	109	7,868	7	11	7	17	86	72
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
Subtotal	**1,049**	**67,275**	**11**	**23**	**11**	**22**	**78**	55
Área Metropolitana México	279	33,146	22	35	15	22	63	**43**
Guadalajara	90	10,697	22	38	20	26	58	36
Monterrey	90	12,244	44	53	28	32	28	15
Subtotal	**459**	**56,087**	**26**	**40**	**19**	**25**	**55**	**36**
Total	**1,508**	**123,362**	**26**	**31**	**13**	**23**	**71**	**46**

Fuente: Elaboración propia con infromación de zonaturistica.com

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

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

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de Servicios Selectos se ha desarrollado a nivel mundial y en México desde que Holiday Inn Express® y Hampton Inn by Hilton® abrió como competidores en Monterrey, Nuevo León. Hoy en día hay más de 200 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra algunas de las franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles de Servicios Selectos en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Número de Hoteles en México
Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	63
City Express®	City Express	Mexicana	82
Holiday Inn Express®	IHG	Inglesa	47
Ibis®	Accor	Francesa	17
Hampton Inn®	Hilton	Americana	24
NH Hotels®	NH	Española	11
City Junior®	City Express	Mexicana	14
Courtyard®	Marriott	Americana	17
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	14
La Quinta®	La Quinta	Americana	13
City Suites®	City Express	Mexicana	9
Hilton Garden Inn®	Hilton	Americana	5
One®	Posadas	Mexicana	38
Fairfield®	Marriott	Americana	6
Four Points®	Starwood	Americana	6
Aloft®	Starwood	Americana	2
Novotel®	Accor	Francesa	3
Total			371

Fuente: Está información esta información fue recopilada a partir de una encuesta de la web de cada empresa y, de acuerdo con estos sitios web, se precisa al 30 de marzo de 2016. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. No asumimos ninguna obligación de actualizar esta información.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles de Servicios Selectos con franquicias internacionales, sector al que la mayoría de nuestros hoteles pertenece. Existe un puñado de carteras y propiedades individuales que comparten el mismo estándar que nuestros hoteles y en los que consideramos que podríamos actuar como un eficiente y expedito sumador de hoteles de Servicios Selectos internacionales y podríamos hacerlo con bajos riesgos de ejecución y operación.

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

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

que operamos y en donde se manejan tarifas más económicas. Y también ha incursionado en el segmento de estancia prolongada para satisfacer a huéspedes de larga estancia.

La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 4 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.
La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de 253 billones de pesos en casi cuatro años.

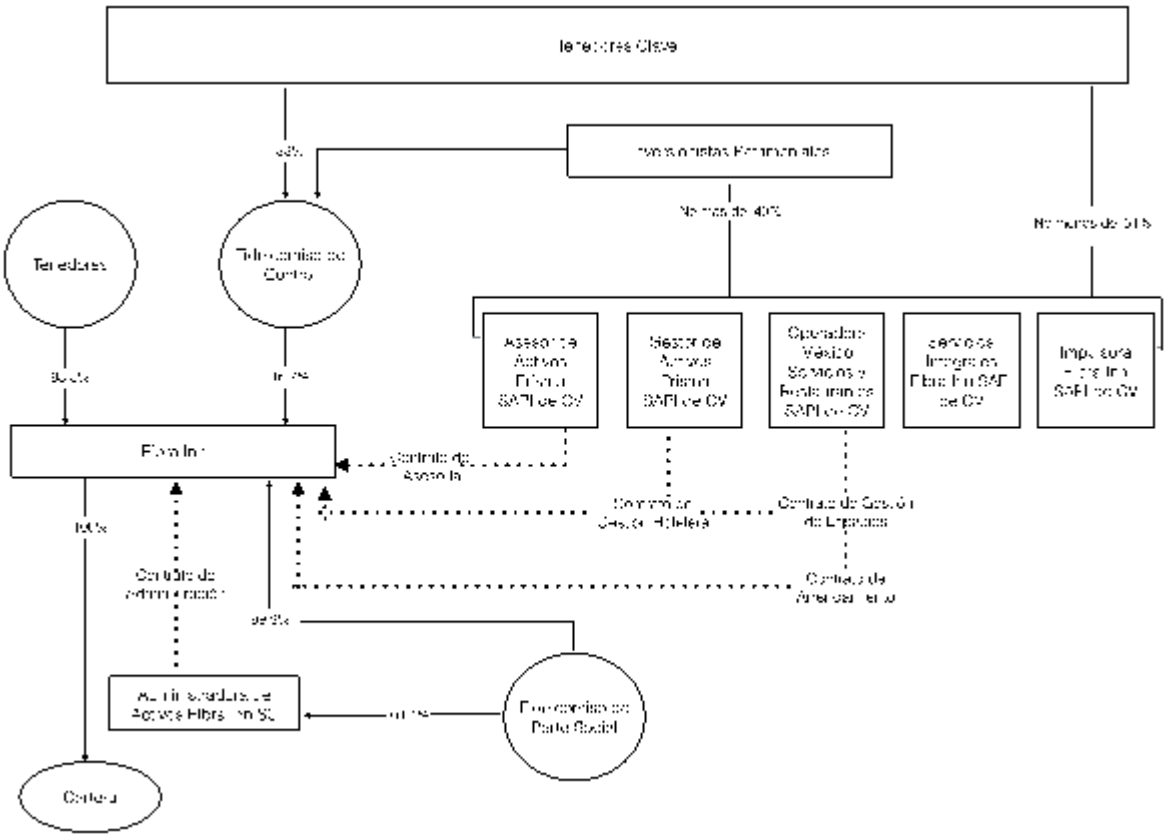
Tamaño de la Industria de Fibras en México

	Número de FIBRAs	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	6,830 millones de pesos
Enero 31, 2013	3	75,847 millones de pesos
Diciembre 31, 2014	10	236,710 millones de pesos
Diciembre 31, 2015	11	253,014 millones de pesos

Fuente: Bloomberg.com en las fechas mencionadas.

Estructura de Administración

El siguiente diagrama muestra la estructura al cierre del periodo reportado:



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

La tabla siguiente muestra la subsidiaria al cierre del periodo reportado:

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

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, a la fecha del presente reporte, 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.

Derechos

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso 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.

Suscripción de CBFIs del 21 de noviembre de 2014

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs, de fecha 17 de octubre de 2014, se autorizó la emisión de hasta 258,334,218 (doscientos cincuenta y ocho millones trescientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs, para ser suscritos exclusivamente por los Tenedores de CBFIs.

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

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

Al 30 de septiembre 2016, se tienen emitidos un total de 490,019,542CBFIs, de los cuales 50 millones de CBFIs están en tesorería. Consecuentemente, 440,019,542 CBFIs están en circulación.

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

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

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

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizan a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. Las Distribuciones de Efectivo se efectuan 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. La política de distribución es determinada por el Comité Técnico.

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

(i)Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii)Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y

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

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

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

(i)El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

(ii)A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/o operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

(iii)El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización, ya sea en México o en el extranjero.

(iv)Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

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

(i)El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

(ii)El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.

(iii)El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario

conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iv) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.

(v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

Derecho de Contar con Representante Común

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

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

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

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Administrador y del Asesor conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
h. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;

j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;

k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

l. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

m. Solicitar del Fiduciario, del Administrador y del Asesor, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;

n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor;

o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;

p. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;

q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y

s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

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

El Representante Común en ningún momento está obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las

personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

El 23 de abril de 2014 se realizó 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.

Por medio del oficio número P029/2014, de fecha primero de abril de 2014, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), autorizó la fusión de la sociedad como Fusionante, con CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionada.

En virtud de lo anterior, el 23 de abril del 2014, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, celebró una asamblea general extraordinaria 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 CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de fusionada (la "fusionada"), subsistiendo, una vez que surta efectos la fusión la sociedad y extinguiéndose por tanto, la fusionada. Lo anterior, con Fundamento en los artículos 223 y demás aplicables de la ley general de sociedades mercantiles y el artículo 27 de la ley de instituciones de crédito;
(iii) disminución del capital social de la sociedad;
(iii) el cambio de denominación de la sociedad, derivado de la fusión, a CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple;
(iv) la revocación, otorgamiento y ratificación de poderes otorgados por la sociedad; y
(v) la ratificación y designación de delegados fiduciarios de la sociedad.

La fusión de la sociedad surtió plenos efectos en términos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Instituciones de Crédito, el día 23 de abril del 2014, fecha en la cual se hizo en el Registro Público de comercio del distrito federal:

(i) la inscripción de la autorización de la Fusión por parte de la CNBV;
(ii) la inscripción de las escrituras mediante las cuales se protocolizaron las actas de asamblea general extraordinaria de accionistas de la fusionante y de la fusionada en las cuales se autorizaron dichas fusiones; y
(iii) la inscripción de los acuerdos de fusión entre ambas instituciones.

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

Distribuciones

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1 de enero de 2014 y de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se lleva a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en los cuales dichas Distribuciones están basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requiere la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico determina la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pagan a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

Se 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, sin embargo no tenemos intención de efectuar Distribuciones por un porcentaje inferior al 95% indicado.

Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han adquirido más propiedades y el portafolio de hoteles al 30 de septiembre de 2016 es de 42 hoteles en operación más uno en acuerdo de compra, representados por 7,112 cuartos totales, de los cuales 221 están en ampliación y 85 en proceso de adquisición.

Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al 30 de septiembre del 2016	2015
Servicios Limitados:		
Número de hoteles	11	9
Ocupación	64%	49%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 820	Ps. 797
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	526	391
Ingresos Totales	Ps. 70	Ps. 44
Servicios Selectos:		
Número de hoteles	18	14
Ocupación	59%	57%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,193	Ps. 1,094
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	706	618
Ingresos Totales	Ps. 217	Ps. 146
Servicios Completos:		
Número de hoteles	12	11
Ocupación	65%	61%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,294	Ps. 1,224
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	844	749
Ingresos	Ps. 171	Ps. 143
Estancia Prolongada:		
Número de hoteles	1	1
Ocupación	95%	77%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,326	Ps. 1,086
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	1,259	613

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al 30 de septiembre del 2016	2015
Ingresos	Ps. 14	Ps. 5
Portafolio Total:		
Número de hoteles	42	35
Ocupación	63%	58%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,147	Ps. 1,087
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	718	626
Ingresos Totales	471	337

Al 30 de septiembre de 2016 la cartera de Fibra Inn estaba integrada por 42 propiedades en operación más una en acuerdo de compra; que representaron 7,112 cuartos, de los cuales 221 cuartos están en ampliación y 85 en proceso de adquisición. A esta misma fecha, la Fibra tiene un saldo por emisión de deuda por Ps. 1,875.4 millones con garantía quirografaria. Al 30 de septiembre 2016 existen 16 propiedades del portafolio que garantizan las obligaciones bancarias de la Fibra. El portafolio de propiedades está afiliado con diversos marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al fin del periodo reportado:

- Quince hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Playa del Carmen, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,748 cuartos.
- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,170 cuartos.
- Nueve hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez y Guadalajara. Estas nueve propiedades comprenden un total de 1,215 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos.
- Cuatro hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en la ciudad de Puebla, Chihuahua, Coatzacoalcos y Saltillo con un total de 808 cuartos en operación
- Un hotel de Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc. Operado bajo la marca Aloft® en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos en operación.

- Tres hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua, Delicias y Ciudad Juárez con un total de 399 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Arriva Express® en la ciudad de Guadalajara con un total de 181 cuartos.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 58.4% al 31 de diciembre de 2015.

El portafolio cuenta además con:

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

Al 30 de septiembre 2016, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada, a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un tercero. Estos son:

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

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

Diversificación Geográfica

Fibra Inn ha estado trabajando en aumentar la diversificación geográfica de la cartera, lo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al concluir este trimestre, las propiedades están ubicadas en 15 estados y 21 ciudades del territorio nacional.

La siguiente tabla presenta un resumen de los hoteles del portafolio por entidad federativa al fin del periodo que se reporta:

Entidad Federativa	**Número de Propiedades**	**Total Cuartos**	**% de propiedades en la Cartera**	**Inversión [3] (Ps. Millones)**	**% del total de inversión**
Campeche [1]	-	-	-		0%
Chihuahua	10	1,353	19%	1,280	18%
Coahuila	3	587	8%	725	10%
Ciudad de México	1	214	3%	351	5%
Estado de México	3	536	8%	478	7%

Guanajuato	5	676	10%	692	10%
Jalisco	6	915	13%	983	14%
Nuevo León	4	838	12%	1,005	14%
Puebla	2	446	6%	564	8%
Querétaro	1	178	3%	215	3%
Quintana Roo	1	196	3%	136	2%
Sinaloa	1	158	2%	55	1%
Sonora	1	207	3%	175	2%
Tamaulipas	3	543	8%	248	4%
Veracruz	1	180	3%	137	2%
Total / Promedio [(2)]	42	7,027	100%	7,044	100%

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

(2)La sumatoria total excluye el terreno antes mencionado y su inversión, que a la fecha no se ha realizado la inversión.

(3)Los montos de inversión contemplan el precio de la propiedad y exluyen los impuestos y los gastos de adquisición.

Estacionalidad

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

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

Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios

Durante el 3T16 se adquirió la siguiente propiedad:

Propiedad	**Estado**	**Total Cuartos**	**Segmento**	**Inversión (Ps. Millones)**	**Fecha de Adquisición**
Courtyard by Marriott Chihuahua	Chihuahua	152	Selecto	234.4	15 de agosto de 2016
Total / Promedio					

Adicionalmente al 30 de septiembre 2016, se tiene un hotel en acuerdo vinculante:

Propiedad	Estado	Total Cuartos	Segmento	Inversión (Ps. Millones)	Fecha de Adquisición
Best Western Valle Real	Nuevo León	85	Limitado	67.0	17 de octubre de 2016
Total / Promedio					

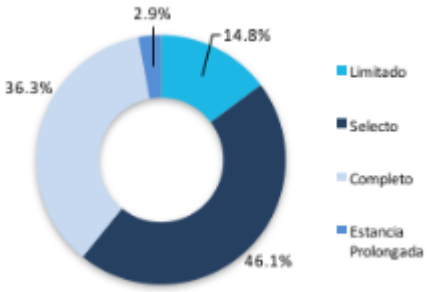
Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Sobre las propiedades añadidas al Fideicomiso, se ha obtenido la opinión de terceros sobre las adquisiciones que se realizaron y los cuales han revisado el estado de las propiedades adquiridas. Estos terceros involucrados fueron:

a. Ximetría – Dirección de Proyectos
b. HVS – Consulting and Valuation Services – Division of MC Hospitality & Consulting Services, LLC

Al 30 de septiembre 2016 la mezcla de ventas se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T16	%	3T15	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.5	14.8%	43.5	12.9%
Servicio Selecto	217.0	46.1%	145.7	43.2%
Servicio Completo	171.0	36.3%	143.1	42.4%
Estancia Prolongada	13.7	2.9%	5.0	1.5%
Total	471.2	100.0%	337.3	100.0%



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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad:

Resumen			Descripción
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreo (m²)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías-Obispado	Área deConstrucción (m²)	11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	223

	Año terminado el 31 de diciembre de				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	76%	72%	63%	58%	51%
Ingreso por Cuartos	62,057,585	54,273,550	46,772,761	39,887,981	34,678,209
Ingresos Totales	62,741,585	54,957,550	48,030,177	40,965,233	35,905,236
TPD	1,008	932	917	838	842
Revpar	762	667	575	489	426

Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 227 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Intenacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo 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 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreo (m²)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Área de Construcción(m²)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	227

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	61%	56%	64%	59%	53%
Ingreso por Cuartos	58,561,855	52,758,015	57,778,954	52,734,685	42,397,637
Ingresos Totales	60,349,855	54,546,015	58,803,537	53,665,189	43,445,656
TPD	1,160	1,128	1,085	1,071	973
Revpar	707	637	697	635	512

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

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m²)	900.040
Ubicación	Reynosa Zona Industrial	Construcción (m²)	7,020.00
Inicio de Operaciones	Junio 2008	Pisos	11
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2012	013	2011
Tasa de ocupación	46%	57%	54%	45%	34%
Ingreso por Cuartos	22,645,641	26,887,414	23,406,043	18,818,940	15,153,203
Ingresos Totales	23,017,641	27,259,414	24,839,381	20,126,063	15,559,264
TPD	927	885	814	792	846
Revpar	428	508	442	355	286

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

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	4,392
Ubicación	Querétaro Tecnológico	Construcción (m^2)	8,834.41
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	178

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	56%	62%	67%	62%	48%
Ingreso por Cuartos	39,771,761	44,845,131	47,980,800	43,573,085	33,472,173
Ingresos Totales	40,191,761	45,265,131	49,877,163	45,113,764	34,931,810
TPD	1,092	1,108	1,095	1,074	1,081
Revpar	612	690	739	669	515

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

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	5,000.281
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Construcción (m^2)	8,642.56
Inicio de Operaciones	Julio 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	67%	60%	67%	70%	56%
Ingreso por Cuartos	53,007,436	45,150,984	48,982,967	49,726,787	36,953,368

Ingresos Totales	53,415,436	45,558,984	49,776,282	51,013,057	37,892,205
TPD	1,197	1,150	1,103	1,084	1,008
Revpar	807	687	744	755	562

Holiday Inn Express® & Suites, Ciudad Juárez: Cuenta con 182 cuartos, incluyendo 30 suites. El hotel posee una ubicación privilegiada dentro de la nueva Zona Dorada, a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocidocentro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América.El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	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 Cuartos	182

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	77%	70%	63%	63%	63%
Ingreso por Cuartos	52,636,612	41,364,299	37,323,366	35,969,108	37,008,400
Ingresos Totales	52,876,612	41,604,299	37,083,225	37,007,964	38,187,618
TPD	1,036	894	894	854	881
Revpar	792	623	562	540	557

Holiday Inn Express® & Suites Toluca**:** 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 2015:

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 terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	48%	47%	56%	49%	72%
Ingreso por Cuartos	49,196,288	45,791,827	52,955,991	48,853,392	46,185,790
Ingresos Totales	49,568,288	46,163,827	54,439,762	50,356,161	47,359,959
TPD	1,010	953	921	968	969
Revpar	481	448	518	477	700

***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 2015:

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 el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	74%	68%	72%	63%	50%
Ingreso por Cuartos	66,771,569	49,614,115	46,803,264	42,781,950	33,688,061
Ingresos Totales	69,385,958	51,900,007	48,560,069	44,090,883	34,630,062
TPD	1,249	1,005	905	941	932
Revpar	924	687	648	590	466

***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 2015:

Resumen			**Descripción**
Nombre	Holiday Inn® & Suites	Terreno (m²)	1,018
Ubicación	Guadalajara Centro Histórico	Construcción (m²)	5,500
Inicio de Operaciones	Junio 1997	Pisos	7
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	90

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	58%	67%	67%	69%	72%
Ingreso por Cuartos	23,521,653	25,163,998	24,331,093	24,578,762	26,470,864
Ingresos Totales	24,157,653	25,799,998	28,972,011	28,766,605	30,687,497
TPD	1,234	1,152	1,111	1,084	1,120
Revpar	716	766	741	746	806

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

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

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	199

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	55%	52%	64%	65%	71%
Ingreso por Cuartos	47,328,637	32,569,364	26,400,146	26,969,524	28,695,975
Ingresos Totales	47,664,638	32,899,945	27,405,770	27,816,917	29,864,164
TPD	1,175	1,135	1,135	1,142	1,113
Revpar	652	590	723	737	786

_____

***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 2015:

Resumen		Descripción	
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 operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	73%	61%	58%	67%	52%
Ingreso por Cuartos	64,198,661	46,357,512	35,473,786	40,969,266	31,221,046
Ingresos Totales	68,846,893	50,477,947	52,367,686	58,703,018	48,099,225
TPD	1,217	1,048	850	844	838
Revpar	888	641	491	565	432

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 aire 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 2015:

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 operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	29%	35%	30%	31%	41%
Ingreso por Cuartos	12,386,346	12,712,266	11,102,488	11,428,065	14,641,597
Ingresos Totales	12,506,346	12,832,266	11,610,239	14,442,644	19,963,176
TPD	915	795	791	785	769
Revpar	267	274	240	246	316

Holiday Inn Express® Playa del Carmen. Este hotel cuenta con 196 cuartos. El hotel está ubicado cerca de la playa en Playa del Carmen y próximo a parques temáticos como Xcaret, Xplor y Xel Há. La Quinta Avenida y el centro de Playa del Carmen también están cerca del hotel lo cual ofrece entretenimiento para toda la familia. El parque temático de

Xcaret, uno de los parques de mayor renombre en México, está aproximadamente a 3 kilómetros del hotel. Asimismo, está ubicado cerca de numerosos negocios y de la Avenida Juárez.

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m^2)	11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	196[1]

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	59%	53%	43%	42%	38%
Ingreso por Cuartos	44,835,426	33,835,270	24,627,019	21,596,086	18,875,002
Ingresos Totales	45,444,489	34,925,923	25,705,975	23,151,941	20,245,192
TPD	1,059	956	965	954	904
Revpar	627	505	465	407	383

[1] *Adición de 51 cuartos que empezaron a generar ingresos e1 1 de abril de 2014.*

***Holiday Inn® Puebla La Noria*.**Este hotel cuenta con 150 cuartos y está ubicado en el Circuito Interior Juan Pablo II La Noria, cerca de centros de entretenimiento e industriales en Puebla. Está situado en un área urbana lo que lo hace ideal para explorar Puebla y sus cercanías. UNESCO ha nombrado Puebla como un lugar de herencia mundial debido a sus múltiples lugares históricos y culturales. El hotel está ubicado aproximadamente a 25 kilómetros del aeropuerto internacional Hermanos Serdán. Las atracciones locales incluyen El Parian y el volcán más pequeño del mundo.

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	5,110
Ubicación	Puebla La Noria	Construcción (m^2)	16,579
Inicio de Operaciones	Agosto 2006	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	150

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	79%	74%	76%	83%	80%
Ingreso por Cuartos	46,058,476	40,894,782	41,809,983	41,098,525	39,834,799
Ingresos Totales	52,218,235	44,520,234	55,801,265	54,849,548	53,247,252
TPD	1,072	1,010	1,001	907	913
Revpar	841	747	764	749	728

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

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Camino Real®	Terreno (m^2)	12,400
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m^2)	13,018.98
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos	6
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	155

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	46%	56%	56%	59%	57%
Ingreso por Cuartos	38,148,766	33,762,578	26,468,590	29,014,562	26,295,655
Ingresos Totales	41,500,596	38,612,184	46,076,347	51,246,181	47,935,799
TPD	1,470	1,352	1,227	1,258	1,198
Revpar	674	760	691	742	686

***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 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	62%	64%	79%	54%	39%
Ingreso por Cuartos	18,990,802	19,393,701	19,069,840	12,785,868	9,239,491
Ingresos Totales	19,386,802	19,789,701	19,908,635	14,508,888	9,454,336
TPD	825	814	649	640	637
Revpar	510	521	512	344	248

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

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Marriott®	Terreno (m^2)	17,928.68
Ubicación	Puebla Mesón del Ángel	Construcción (m^2)	11,156.25
Inicio de Operaciones	1964	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	296

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	56%	66%	74%	72%	71%
Ingreso por Cuartos	89,444,769	67,047,390	59,783,277	57,748,771	52,330,854
Ingresos Totales	101,948,029	75,900,611	101,579,272	96,779,850	87,291,491
TPD	1,489	1,267	1,158	1,150	1,049
Revpar	828	842	853	826	749

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

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

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 diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	64%	62%	55%	65%	55%
Ingreso por Cuartos	54,522,850	50,734,760	42,905,253	67,983,065	42,442,788
Ingresos Totales	76,713,203	66,632,420	92,392,830	134,105,743	82,540,680
TPD	1,084	1,043	1,001	1,002	928
Revpar	698	650	549	652	510

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

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)	6,423.69
Ubicación	Celaya	Construcción (m²)	7,100.34m
Inicio de Operaciones[1]	Abril 2014	Pisos	8
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	150

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	38%	54%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	17,569,599	24,744,018	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	18,531,650	26,367,229	N/D	N/D	N/D
TPD	839	829	N/D	N/D	N/D
Revpar	321	452	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	7,000.00
Ubicación	León-Centro Max	Construcción (m^2)	8,890.02
Inicio de Operaciones[1]	Enero 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	126

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	67%	71%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	28,862,667	29,763,761	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	29,992,667	31,263,761	N/D	N/D	N/D
TPD	934	867	N/D	N/D	N/D
Revpar	628	647	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	12,120,91
Ubicación	Tampico Altamira	Construcción (m²)	6,246.00
Inicio de Operaciones(1)	Mayo 2014	Pisos	2
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos(3)	203

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	38%	58%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	22,528,938	15,135,500	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	24,108,268	16,031,135	N/D	N/D	N/D
TPD	1,020	941	N/D	N/D	N/D
Revpar	385	542	N/D	N/D	N/D

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

***Aloft® Guadalajara*:** Este hotel cuenta con 142 cuartos. El Aloft Guadalajara Las Américas es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida de las Américas No. 1528 en el área de Providencia. Se ubica a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara, a 5 minutos del Centro de Zapopan y a 15 munutos del Centro Histórico de Guadalajara. Frente a Aloft Guadalajara se encuentra al centro comercial Punto Sao Paulo, donde se pueden encontrar diversas opciones de entretenimiento además de la torre corporativa HSBC.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Aloft®	Terreno (m²)	1,003.87
Ubicación	Guadalajara – Las Americas	Construcción (m²)	8,247.49
Inicio de Operaciones(1)	Abril 2014	Pisos	16
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	142

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	58%	43%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	38,131,610	18,870,467	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	39,192,225	19,173,596	N/D	N/D	N/D
TPD	1,278	1,134	N/D	N/D	N/D
Revpar	736	483	N/D	N/D	N/D

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

Wyndham® Garden Silao. Este hotel cuenta con 143 cuartos. El Wyndham Garden Silao es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mt Colonia Nuevo México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajio, a 10 minutos de la central de autobuses de Silao y los parques industriales Puerto Interior Guanajuato y Las Colinas Silao, a 15 minutos de la Planta de General Motors y a tan solo 25 minutos de la ciudad de León.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	4,192.00
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m^2)	1,306.11
Inicio de Operaciones[1]	Abril 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	143

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	30%	32%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	11,596,554	7,727,721	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	11,696,754	7,769,471	N/D	N/D	N/D
TPD	743	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	222	214	N/D	N/D	N/D

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

Casa Grande® Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 cuartos. Casa Grande® Chihuahua será convertido de marca en el 2016 y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuhua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuhua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	65%	44%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	22,499,208	1,238,769	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	27,160,969	1,613,993	N/D	N/D	N/D
TPD	830	912	N/D	N/D	N/D
Revpar	536	399	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	56%	37%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,480,080	723,569	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	18,170,707	933,345	N/D	N/D	N/
TPD	857	818	N/D	N/D	N/D
Revpar	477	301	N/D	N/D	N/

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

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua. Este hotel cuenta con 108 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Jucentud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuhua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca de el Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)	4,840.68
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	4,172.03
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	3
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	108

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	64%	46%	N/D	N/D	I
Ingreso por Cuartos	19,761,744	625,618	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	19,936,744	632,960	N/D	N/D	I
TPD	784	794	N/D	N/D	N/D
Revpar	501	362	N/D	N/D	I

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

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán. Este hotel cuenta con 158 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Pedro Infante No.2525 Poniente Desarrollo Urbano 3 Rios etapa 4, Culiacán. Se ubica sobre el boulevard donde se encuentran las principales agencias automotrices de la ciudad, frente al campo de golf Country Club, a 7 minutos del Aeropuerto Internacional de Culiacán, a 20 minutos de la zona agricola, a 1 kilometro de la central de autobuses y a unos metros de la unidad de servicios estatales y el corporativo Coppel.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	6,149.33
Ubicación	Culiacán	Construcción (m²)	4,400.75
Inicio de Operaciones(1)	Noviembre 2014	Pisos	3
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos(2)	158

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	44%	52%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	12,927,986	1,612,124	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	13,112,124	1,632,124	N/D	N/D	N/D
TPD	720	665	N/D	N/D	N/D
Revpar	313	348	N/D	N/D	N/D

(1)La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2)Durante el 2015 se adicionaron 45 cuartos a ésta propiedad.
(3)La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(4)N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca. Este hotel cuenta con 129 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Miguel Aleman Velasco No. 125, Colonia Reforma, San Pedro Totoltepec, municipio de Toluca, Estado de México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca, a 15 minutos de la Zona Industrial Toluca y a 3 minutos de Plaza Sendero.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	4,741.00
Ubicación	Toluca	Construcción (m²)	5,478.11
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	129

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	45%	26%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	12,329,158	313,655	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	12,569,158	323,978	N/D	N/D	N/D
TPD	586	586	N/D	N/D	N/D
Revpar	262	152	N/D	N/D	

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

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Cd. Juárez. Este hotel cuenta con 113 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Paseo de la Victoria No.4150-E, Colonia Misión de los Lagos, Ciudad Juárez. Se ubica a a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocidocentro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América.El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)	2,018.07
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m^2)	4,753.45
Inicio de Operaciones[1]	Noviembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	74%	68%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	25,299,745	2,127,415	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	25,359,745	2,134,082	N/D	N/D	N
TPD	832	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	613	459	N/D	N/D	N

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

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 cuartos. Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, Colonia Parque Industrial Nexxus, Apodaca. Se ubica a menos de 2 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey, rodeado de importantes compañías transnacionales de la zona industrial de Apodaca. Es el hotel más prestigioso de la zona Aeropuerto por su piso ejecutivo y restaurante de cocina internacional; además cuenta con salones de reunión con capacidad hasta para 400 personas.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Crowne Plaza®	Terreno (m²)	6,693.00
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m²)	17,345.72
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	219

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	64%	68%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	78,568,573	4,126,082	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	84,319,121	4,630,987	N/D	N/D	N/D
TPD	1,634	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	1,038	459	N/D	N/D	N/D

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

Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, Colonia Puerta de Hierro, Zapopan. Se ubica a solo unos pasos del Centro Comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del aeropuerto internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Wyndham® Garden[1]	Terreno[3] (m²)	3,227.44
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m²)	9,309.10
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2014	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	186

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	35%	43%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	22,222,966	1,986,249	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	23,829,574	2,120,241	N/D	N/D	N/D
TPD	946	794	N/D	N/D	N/D
Revpar	327	344	N/D	N/D	N/D

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

***Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente*.** Este hotel cuenta con 195 cuartos. El hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera Monterrey Reynosa, Parque Industrial Villa Florida, Reynosa, 88730 Tamaulipas. Se ubica en el corazón del Área Industrial de Reynosa, y a unos minutos del centro, está dentro del Parque Industrial Villa Florida y cerca de compañías como Pemex, Burgos, Halliburton, Microsoft, Schlumberger, Weatherford, entre otras. A una corta distancia se encuentra el Aeropuerto Internacional General Lucio Blanco (REX) y los Puentes Internacionales a Texas, EU, Anzaldúas e Hidalgo.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	51%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	11,792,732	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	13,376,604	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,126	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	572	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo.- Este hotel cuenta con 207 cuartos totales, de los cuales 151 están en construcción y 56 cuartos en construcción. El Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Paseo Rio Sonora 172, Col. Proyecto, Hermosillo, Sonora, 83270. Se ubica a en el distrito financiero, a pocos minutos de Cerro de la Campana y en las inmediaciones de Plaza Hidalgo. Este hotel se encuentra cerca de Museo de Cultura Popular e Indígena de Sonora y de Plaza Zaragoza.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (m²)	6,568.38
Ubicación	Hermosillo	Construcción (m²)	6,723.48
Inicio de Operaciones[1]	Mayo 2015	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	207

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	38%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	11,890,555	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	12,563,830	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	956	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	363	N/D	N/D	N/D	N/D

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

***Staybridge Suites® Guadalajara Expo*.** Este hotel cuenta con 117 cuartos. El hotel Staybridge Suites es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. Mariano Otero 2682, Ciudad del Sol, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica a un lado de la intersección entre las avenidas López Mateos y Mariano Otero, con un fácil y rápido acceso a la Expo Guadalajara y al centro de la ciudad, está cerca de compañías como Kodak y Hewlett-Packard y el Aeropuerto Internacional de Guadalajara.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen	Descripción

Nombre	Staybridge Suites®	Terreno[3] (m²)	4,576.0
Ubicación	Guadalajara Expo	Construcción (m²)	10,037.0
Inicio de Operaciones[1]	Julio 2015	Pisos	16
Formato	Servicios de Estancia Prolongada	No. de Cuartos	117

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	73%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	14,476,247	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	14,677,367	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,226	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	890	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Arriva Express® Guadalajara. Este hotel cuenta con 181 cuartos totales, de los cuales 166 están en operación y 15 cuartos en construcción. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Arriva Express®	Terreno[3] (m²)	4,576.0
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m²)	8,615.0
Inicio de Operaciones[1]	Julio 2015	Pisos	16
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	181

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	50%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	9,354,874	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	9,997,614	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	809	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	405	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua. Este hotel cuenta con 190 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6100, Fraccionamiento Las Haciendas, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos del Hospital Ángeles, a 5 minutos de los hospitales Star Medica y Christus Muguerza, a 10 minutos de los principales Parques Industriales, a 15 minutos del Centro Histórico y a 25 minutos del aeropuerto.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (m²)	8,473.99
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,899.20
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	190

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	53%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	3,713,349	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	3,783,349	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,306	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	698	N/D	N/D	N/D	N/D

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

City Express® Chihuahua. Este hotel cuenta con 104 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6108, Desarrollo Comercial El Saucito, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos de la Plaza Distrito Uno, a 25 minutos del Aeropuerto, a 5 minutos de los principales parques industriales y a 10 minutos del Centro Histórico.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	City Express®	Terreno[3] (m²)	3,758.44
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	4,055.39
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	104

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	62%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	1,459,797	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	1,484,797	N/D	N/D	N/D	N/
TPD	805	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	501	N/D	N/D	N/D	N/

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

City Express® Junior Chihuahua. Este hotel cuenta con 105 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. Cristóbal Colón esquina Jorge luis Bordes No. 100, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua. Se ubica al norte de la ciudad cerca de los principales Parques Industriales de la ciudad, a 30 minutos del Aeropuerto, a 10 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico. La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	City Express Junior	Terreno[3] (m^2)	2,945.44
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	2,871.40
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	105

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	55%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	891,091	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	906,091	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	555	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	303	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Adicionalmente, durante 2015 empezaron a operar los siguientes hoteles que estaban en construcción. Estos son: ***Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz*.** Este hotel cuenta con 180 cuartos. Farifield Inn & Suites Coatzacoalcos es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No.101 Esquina Boulevard Costero. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto de Minatitlán, a 5 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott®	Terreno (m²)	6,585.81
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m²)	7,690.00
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos	7
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	180

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	7%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	194,530	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	209,530	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	993	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	68	N/D	N/D	N/D	N/D

(1)N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.

Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 cuartos. Courtyard by Marriott® Saltillo es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Boulevard Galerias, Colonia Tanque de Peña entre la avenida Nazario Ortiz Garza y el Boulevard Venustiano Carranza en Saltillo, Coahuila. Se ubica a unos pasos del Centro Comercial Galerías Saltillo, a 10 minutos del Aeropuerto y a 15 minutos de los principales Parques Industriales de la ciudad.

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	2,593.43
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m²)	13,596.04
Inicio de Operaciones	Noviembre 2015	Pisos	13
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	15%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	2,763,369	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	2,863,153	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,658	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	256	N/D	N/D	N/D	N/D

(1)N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente construcción y no existe historia de operación.

Al 31 de marzo de 2016, se tiene en acuerdo vinculante la siguiente propiedad:

Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel contará con 152 cuartos y será operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua se encuentra en proceso de construcción y Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirirlo una vez que se concluya su construcción e inicie operaciones. Está ubicado en Periférico de la Juventus s/n, Desasrrollo Comercial El Saucito, Chihuahua.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)	5,393.27
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	9,766.07
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	9
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	152

A la fecha del presente reporte, se tiene suspendida la construcción de:

***Fairfield Inn & Suites by Marriott® Cd. Del Carmen*.** Este hotel estaba en proceso de construcción, el cual fue interrumpido. El 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal debido a los cambios en las condiciones del mercado. Se tenían contemplados 180 cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Terreno (m^2)	2,838.88
Ubicación	Ciudad del Carmen	Construcción (m^2)	-
Inicio de Operaciones	Suspendido	Pisos	-
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	-

***Casa Grande® Ciudad Juárez*.** Este hotel cuenta actualmente con 145 cuartos. Casa Grande® Ciudad Juárez es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en *Av. Tecnológico 3620, Colonia Partido Iglesias, Ciudad Juárez, Chihuahua, CP 32617*. Esta propiedad está ubicada en el corazón de la ciudad, se encuentra a 1.1 km del Parque Central y a 2.4 kms del Consulado de los Estados Unidos La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m²)	10,077.32
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m²)	9,978.63
Inicio de Operaciones(1)	15 Marzo 2016	Pisos	4
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	145

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	72%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos		N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales		N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	626	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	450	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Desempeño de los Activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc)

	Al 30 de septiembre de,	
	2016	2015
	(cifras en millones de pesos)	
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. 171.8	Ps. 117.6
Margen NOI	36.5%	34.9%
Flujo de Operación (FFO)	116.6	90.7
Margen FFO	24.7 %	26.9%

Del portafolio de inmuebles las siguientes 16 propiedades se encuentran gravadas:

1.	Hampton Inn® by Hilton® Saltillo
2.	Hampton Inn® by Hilton® Reynosa
3.	Hampton Inn® by Hilton® Querétaro
4.	Holiday Inn Express® Guadalajara
5.	Holiday Inn Express® Playa del Carmen
6.	Holiday Inn Express® Toluca

7.	Holiday Inn® Monterrey Valle
8.	Holiday Inn® Puebla La Noria
9.	Camino Real® Guanajuato
10.	Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado
11.	Holiday Inn Express® Saltillo
12.	Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez
13.	Holiday Inn Express® & Suites Toluca
14.	Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto
15.	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
16.	Marriott® Puebla Mesón del Ángel

Las propiedades garantizan una línea de crédito contratada de hasta por $2,300 mdp con los siguientes Bancos: Banorte, Actinver, Banregio, Scotiabank y Banamex. La línea de crédito se contrató el día 8 de Septiembre del 2014 con vencimiento al día 8 de Marzo del 2019, con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 2.50%. Se tiene contratado un Swap por los $100 mdp actualmente dispuestos, por lo que la tasa fija resultante es de 7.87%. Se paga trimestralmente una comisión sobre el saldo no dispuesto del 0.25% anual. Adicionalmente, se pagó durante el 2015 una comisión del 0.3% sobre el monto total en el primer aniversario de la línea de crédito. La línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,300 millones.

Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

La visión del Plan de Negocios es que la Fibra se convierta en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México. La misión consiste en construir, adquirir y desarrollar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que, ofrezcan servicios de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance de nuestro modelo de negocios. Todo ello habrá de traducirse en crecientes ingresos por hospedaje y por ende, en una creciente rentabilidad para nuestras propiedades.

La estrategia descansa en tres ejes: en primer lugar, elevar la rentabilidad de las propiedades. En segundo lugar, adquirir propiedades con alto potencial de generación de valor y por último, desarrollar propiedades en mercados con un alto potencial de crecimiento.

- **Elevar la rentabilidad de las propiedades**. La rentabilidad de las propiedades depende esencialmente de los ingresos del Fideicomiso. Dichos ingresos permiten capturar los beneficios que se desprenden de una mayor ocupación, de tarifas más elevadas y de una estructura de costos de operación más eficiente. Por el lado de la ocupación, se considera que la recuperación del mercado que se atiende con las propiedades del portafolio están ligadas al desempeño del sector manufacturero y minero del país. Pensamos que las tendencias macroeconómicas son propicias para un desempeño favorable en los próximos años. Ello deberá traducirse en tasas de ocupación que crecerán gradualmente.

Por su parte, en el caso de los hoteles que se adquieran se considera que al reconvertir esas propiedades a las marcas internacionales, así como al ponerlas bajo la administración de un Gestor Hotelero aprobado, será posible elevar sus tasas de ocupación.

En cuanto a las tarifas que los usuarios pagan por su estancia en las propiedades, se considera que existe una oportunidad adicional de crecimiento. Las tarifas de servicios de alojamiento temporal en el segmento de negocios se encuentran rezagadas respecto del INPC y respecto de los precios que los viajeros pagan por servicios comparables en otros países de Latinoamérica. Se considera que los precios en el segmento de negocios convergerán gradualmente a las referencias aludidas lo cual hace razonable pensar que puedan incrementarse a tasas ligeramente por encima de la inflación en el corto y medio plazos.

En lo que se refiere a los niveles y estructura de los gastos de operación, la oportunidad de aprovechar la experiencia y las economías de escala del Gestor Hotelero. En virtud de las características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento, la Fibra tiene la posibilidad de capturar una porción muy significativa de dichas economías. Las propiedades adquiridas y que sean reconvertidas a los estándares de operación, pueden aumentar de valor de manera importante, todo ello en beneficio de los Tenedores.

- **Llevar a cabo adquisiciones de propiedades con potencial de creación de valor**. La Fibra, con la ayuda del Asesor, llevará a cabo adquisiciones de bienes inmuebles que tengan una ubicación atractiva, un elevado potencial de crecimiento y que sean adaptables a la forma de operación de las propiedades originales.

El énfasis de las adquisiciones serán en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya tenemos presencia pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Se considera que el personal del Gestor Hotelero contará con la capacidad para identificar con rapidez las áreas de mejora así como detonar las multicitadas economías de escala del lado de los costos y gastos.
Por su parte, consideramos que resultará idóneo reconvertir las propiedades que adquiramos hacia las marcas internacionales como las que actualmente utilizan las propiedades. Esperamos que al incorporarlas a las plataformas de comercialización que tenemos será posible incrementar con rapidez sus ventas con el consiguiente efecto acelerado sobre su rentabilidad.

- **Fuentes de recursos para las inversiones**. La Fibra llevará a cabo sus inversiones con recursos provenientes de créditos, de aumento sucesivos de capital así como de la reinversión de parte del efectivo distribuible de conformidad con los límites que establecen las disposiciones fiscales para este tipo de fideicomisos. Se acudirá preponderantemente a los mercados listados de deuda y de CBFIs, sin perjuicio de que podamos contar con fuentes alternativas que permitan optimizar el perfil financiero de la Fibra.

- **Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones**. La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que el Asesor vaya identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

- **Política de Endeudamiento**. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

La Fibra a través del Asesor, gestiona la disponibilidad de recursos provenientes de créditos de manera que se complemente sanamente con los recursos aportados por los Tenedores procurando minimizar el costo ponderado de capital.

La Fibra procura contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presentaran cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, claro está, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

- **Política de capitalización**. Se acudirá reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y en su caso la Asamblea de Tenedores. La frecuencia con la que se realicen esas colocaciones será tal que la estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

Política de Distribuciones. La Fibra está obligada a distribuir el 95% del Resultado Fiscal Neto. Asimismo, la Fibra tiene la capacidad de distribuir otros remanentes de efectivo provenientes de partidas tales como la depreciación de los inmuebles no reinvertidos. La finalidad es ofrecer a los Tenedores flujos atractivos además de propiciar la apreciación de sus CBFIs mediante la reinversión de los excedentes de efectivo. Se busca encontrar un justo medio. La política de Distribuciones debe ser flexible, de tal suerte que se tome en cuenta las condiciones del mercado. En efecto, cuando las circunstancias sean propicias para acelerar el plan de inversiones entonces se utilizará una mayor proporción del efectivo excedente para aplicarlo a adquisiciones o proyectos. Cuando las circunstancias sugieran que sea más conveniente aumentar las Distribuciones también así se hará. En cualquier caso se mantendrá un estrecho diálogo con el Comité Técnico para evaluar la idoneidad de uno u otra de las alternativas.

Informe de Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso. Actualmente. Fibra Inn no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable.

Contratos de Acuerdos Relevantes

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012, y fue modificado con el primer convenio modificatorio celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013 así como en el segundo convenio modificatorio con fecha 30 de Octubre de 2014. Lleva a cabo operaciones con el fin de pagar impuestos como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los

artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2014.

El domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya número 605, piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México.

El objetivo ha sido proporcionar a los Tenedores una atractiva rentabilidad de largo plazo a través de Distribuciones de Efectivo estables y revalorización del capital. Ha logrado ese objetivo mediante la adquisición selectiva de una cartera diversificada de Bienes Inmuebles de alta calidad y buena ubicación en México, y lo reforzará con la construcción y desarrollo de terrenos, adquiridos y por adquirir, también de alta calidad y buena ubicación.

Tiene el propósito de adquirir selectivamente una cartera de alta calidad y bien ubicada, de propiedades en México que produzcan ingresos.

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la nueva LISR aplicable a partir del 1º Enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Recibe ingresos principalmente del servicio de hospedaje para el alojamiento temporal de personas. El impacto potencial a los ingresos depende de la ocupación de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio fideicomitido y las causas pueden ser varias, entre las que se incluyen: situación económica, efectos climáticos y nuevos competidores.

Con el fin de calificar como una FIBRA, ha cumplido 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, la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014 y la Regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, con la que cumple con los siguientes requisitos:

I. La fiduciaria percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros. Cuando la fiduciaria de

que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.

II. La persona que presta los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, es contribuyente del Título II de la Ley del ISR y expide los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.

III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

El Fideicomiso establece que el fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes inmuebles. También establece que puede prestar servicios de hospedaje para permitir el alojamiento temporal de personas, los cuales por ser una Fibra, se equiparan al arrendamiento siempre que se cumpla con los requisitos mencionados.

De conformidad con el Fideicomiso, 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.

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 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

a. Con la Aportación Inicial;

b. Con los 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 Fines del Fideicomiso. 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 Emisión de CBFIs. 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 Tenedores. 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 Representante Común. 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 Designación del Intermediario Colocador. 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 Requisitos de los CBFIs. 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.

6.6Precio de Emisión. El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto.

6.7Título. 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.

Autorizaciones Gubernamentales. 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.

8.1La 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.

8.2Los 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.

14.1Distribuciones. 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.

14.2Entrega de Distribuciones de Efectivo. 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.

14.3Periodicidad. 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.

14.4Origen. 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 Obligaciones del Fiduciario. 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;

l. 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 Derecho de Reversión. 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 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. 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 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la legislación aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

26.2 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.

26.3Impuesto 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.

30.1Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. 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.

30.2Otras 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.

30.3Procedimiento. 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.

30.4Efectos. 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.

30.5Pacto expreso. 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.

30.6Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

30.7Término para la resolución. 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.

30.8Figuras jurídicas incluidas. 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. Modificaciones. 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.

31.2 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.

Contrato de Asesoría

De conformidad con el Contrato de Asesoría, el Asesor es responsable entre otras cosas, de la consulta y asesoría en la planeación de largo plazo y asiste en la implementación de decisiones importantes incluyendo sin limitar, lo siguiente:

(i)La asesoría y recomendación respecto al desarrollo y, de ser apropiado, la modificación de la planeación estratégica para las propiedades a ser adquiridas o desarrolladas de acuerdo a los objetivos y políticas de inversión;

(ii)La asesoría y apoyo en la identificación, colocación, selección y adquisición de las propiedades;

(iii)La definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, y específicamente en el caso de proyectos de hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca;

(iv)Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(v)Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

(vi)Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

(vii)Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

(viii)Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

(ix)Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

(x)Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligences”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

(xi)Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

(xii)Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

(xiii)Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso;

(xiv)La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas bajo los Contratos de Arrendamiento;

(xv)Recomendar la ejecución de obras de mantenimiento, reparaciones, mejoras estructurales y gastos de capital; y

(xvi)En general llevar a cabo todas las actividades necesarias para prestar los servicios bajo el Contrato de Asesoría, excluyendo aquellas responsabilidades delegadas al Administrador bajo el Contrato de Administración.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en base al valor burto de los activos inmobiliarios actualizados por inflación.

Dicha contraprestación es liquidada en cuatro pagos trimestrales, los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los Estados Financieros Consolidados correspondientes a dicho trimestre, el importe de pago será instruido por escrito por el Administrador al Fiduciario. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los Estados Financieros Consolidados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la contraprestación anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la contraprestación anual, importe que será instruido por escrito al Fiduciario por parte del Administrador. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda el monto que se calcule como contraprestación anual, el Asesor deberá devolver el monto excedente al Fideicomiso, en efectivo.

De acuerdo a las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 17 de octubre de 2014 se eliminó la comisión por adquisición de propiedades de 3% (tres por ciento) a favor del asesor estipulado en el contrato de prestación de servicios de asesoría del fideicomiso y esta fue aplicable respecto de los bienes cuya adquisición se aprobó con posterioridad a la fecha de esta Asamblea.

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 parte relacionada o si el Arrendatario no es afiliado de Fibra Inn.

Contrato de Asesoría

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.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, lo siguiente:

(i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;

(ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;

(iii) Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;

(iv) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;

(v) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;

(vi)Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

(vii)Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los Arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los Contratos de Arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos;

(viii)Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;

(ix)Dirigir, coordinar y supervisar todas las actividades del Asesor incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; y (ii) el depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; y

(x)En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para procurar la más eficiente administración de los bienes inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.

Contratos de Arrendamiento

A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio a nuestra estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de personas físicas o morales con terceros; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje ("Otros Servicios") se encuentran ubicados dentro de los 40 hoteles del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con Terceros se encuentran de 6 de nuestros hoteles del portafolio.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento son, sin limitar:- restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, site del hotel, salones de eventos, cocina, cafetería, venta de productos, tabaquerías, spa´s, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de

nuestros Contratos de Arrendamiento representaron aproximadamente el 6% del total de nuestros ingresos al 31 de diciembre de 2015.

De conformidad con los términos de los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios relativos a hoteles de servicios selectos, los Arrendatarios pagan una renta mensual fija que es determinada para cada uno de nuestros hoteles conforme se establece en su respectivo Contrato de Arrendamiento de Otros Servicios. En cuanto a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios relativos a hoteles de servicios completos, se establecen rentas mensuales fijas y una pensión rentaria variables mensual variable por un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de la venta de alimentos y bebidas en restaurante, bar y salones; la venta de llamadas telefonicas, uso de internet, lavandería, tintorería; la venta de productos para huéspedes en espacios "vending", entre otros.

En todo caso, los Contratos de Arrendamiento establecen una revisión semestral de las pensiones rentarías, asimismo en los caso de los siguientes eventos las rentas se ajustarán por evento y de acuerdo a la voluntad de las partes: (i) siniestros; (ii) daño a maquinaria y equipo relevante; y (iii) otros gastos extraordinarios.

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

Cada uno de los Contratos de Arrendamiento con Terceros, establecen rentas mensuales fijas, las cuales varían según los metros cuadrados arrendados y oscilan entre $4,800.00 y $165,000.00.

Los Contratos de Arrendamientos de los espacios rentados a Operadora México, tienen una duración de 20 años, a partir de la fecha de la firma, renovable automáticamente por un período de 10 (diez) años adicionales, los Contratos de Arrendamiento correspondientes a los locales su duración va desde los 2 años a los 10 años.

Con relación a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios, Operadora México cedió a un fideicomiso de administración del que es fiduciario Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fideicomiso F/1765") los derechos derivados de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso F/1765 paga los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios es transferida a Operadora México, la cual paga el respectivo ISR. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios, la administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos por Otros Servicios. El Fideicomiso F/1616 recibe este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El Fideicomiso F/1765 está inscrito en el registro federal de contribuyentes bajo el No. DBM-131209-N41 y su domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. Fue constituido mediante la escritura pública número 44,530 en fecha 5 de diciembre de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 con ejercicio en el Distrito Federal. 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, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal y de los códigos civiles para los estados de la República Mexicana, en términos de la cláusula octava de los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios y para los fines previstos en el Fideicomiso F/1765, como se menciona anteriormente, Operadora México cedió a favor del fiduciario del Fideicomiso F/1765 todos los derechos de uso y goce temporal de los espacios descritos en los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios para quedar afectos al patrimonio de dicho fideicomiso, quedando el fiduciario facultado para usar, gozar, operar y explotar los espacios conforme a sus propios fines, en el entendido de que el cedente continuará siendo responsable del pago de las rentas correspondientes conforme a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicio. Se hizo constar que no obstante la cesión de derechos, el cedente continuará detentando la posesión de los espacios para lo cual se considerará como un depositario para todos los efectos legales a que haya lugar.

Los hoteles que cuentan con Otros Servicios cedidos al F/1765 son los siguientes:

Hotel	
1.	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
2.	Holiday Inn® Monterrey Zona Valle
3.	Holiday Inn® Puebla La Noria
4.	Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente
5.	Camino Real® Guanajuato
6.	Marriott® Real Puebla
7.	Wyndham Garden® León
8.	Wyndham Garden® Celaya
9.	Holiday Inn® México Coyoacán
10.	Aloft Guadalajara®
11.	Holiday Inn® Tampico Altamira
12.	Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto
13.	Hotel Casa Grande® Chihuahua
14.	Hotel Casa Grande® Delicias
15.	Wyndham® Garden Guadalajara
16.	Courtyard by Marriott® Saltillo
17.	Hotel Casa Grande® Ciudad Juárez

Contrato de Gestión Hotelera

El Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012 y su dirección está a cargo de Victor Zorrilla Vargas (Presidente), Joel Zorrilla Vargas (Vicepresidente de Estrategia Corporativa), Oscar Eduardo Calvillo Amaya (Director General), Rafael de la Mora Ceja (Director General de Operaciones Hoteleras), Fernando Rocha Huerta (Director de Adquisiciones y Desarrollo) y Miguel Aliaga Gargollo (Director de Administración y Finanzas). El Gestor Hotelero es responsable, entre otras cosas, de prestar servicios inclusive durante la preapertura de los Bienes Inmuebles en su caso, y a partir de la fecha de su apertura al público o desde que asuma la gestión según se trate. En relación con lo anterior, el Gestor Hotelero presta los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca que corresponda y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

En virtud de la reestructura que llevó a cabo Fibra Inn, a partir del día 26 de diciembre de 2013, los servicios ofrecidos por el Gestor Hotelero se dividieron en dos secciones, celebrando contratos para cada sección como sigue: 1) Contrato de Gestión Hotelera celebrado directamente con Fibra Inn; y 2) Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios, diversos a la actividad hotelera, celebrado con Operadora México o con el Fideicomiso F/1765 dependiendo de si el hotel es de servicios completos o servicios selectos.

Todos los Bienes Inmuebles con excepción de Camino Real Guanajuato y Holiday Inn Puebla La Noria son operados por el Gestor Hotelero. Camino Real Guanajuato es operado por Hoteles Camino Real, S.A. del grupo Camino Real y Holiday Inn Puebla La Noria es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente. Más adelante se incluye una descripción más detallada de esto contratos.

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera celebrados entre el Fiduciario y el Gestor, éste último presta los servicios de gestión hotelera, para supervisar y orientar la prestación de actividad hotelera de los Bienes Inmuebles a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera, por cada Bien Inmueble, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Dichos contratos tienen una vigencia de 10 (diez) años y se renuevan automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el Contrato de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera.

Respecto al Contrato de Servicios de Gestión Hotelera relativo a nuestro hotel Holiday Inn Puebla La Noria, el Gestor es Hoteles y Centros Especializados, S.A. bajo los términos de dicho contrato, dicho Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.
Respecto al contrato de servicios de gestión hotelera relativo a nuestro hotel Camino Real Guanajuato, el Gestor es Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. Bajo los términos de dicho contrato, dicho Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación lo siguiente:

a)Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.
b)Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.
c)Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.
d)Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por habitación por concepto de Programas Comerciales.
e)Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 5 (cinco) años, 7 (siete) meses y 27 (veintisiete) días para vencer el 21 de agosto de 2019. Se prorroga automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia.

Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios de Hoteles con Servicios Completos

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios relativos a los hoteles de servicios completos, el Gestor presta al Fideicomiso F/1765 los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del

Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.
De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Espacios de este tipo, por cada espacio, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión de espacios (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Respecto a los hoteles Camino Real Guanajuato y Holiday Inn Puebla La Noria, los contratos respectivos tienen las mismas características de los contratos de gestión celebrados con Fibra Inn que se describen en el apartado anterior.

Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios de Hoteles con Servicios Selectos
Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios para hoteles con servicios selectos, el Gestor presta a Operadora México los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.
De acuerdo con lo dispuesto en estos contratos, por cada espacio, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.
Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tiene celebrados con contratos de franquicia y contratos de licencia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton Inn® by Hilton® de grupo Hilton Worldwide, Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG® Intercontinental Hotels Group; Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts, Aloft® de Starwood Hoteles and Resorts Worldwide, Inc.; Camino Real® de Hoteles Camino Real®; Casa Grande® de Hoteles Casa Grande®; Arriva Express® de Hoteles Arriva Express® y a la fecha de este reporte, en proceso de revisión para concretar dos contratos de franquicia con City Express® para el uso de las marcas City Express® y City Express® Junior.

Hampton Inn® by Hilton®
Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton Inn® by Hilton® en México. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia en 17 países y territorios y que a la fecha cuenta con 2,092 hoteles. Estos hoteles

otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y productos. Hampton Inn® ofrece un desayuno caliente de cortesía (On the House®), internet de alta velocidad de cortesía en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía "Hampton Inn® 100% satisfaction guarantee". La marca Hampton Inn® by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton® Worldwide que es una compañía hotelera internacional que tiene presencia en 93 países y territorios con 4200 hoteles y aproximadamente 690,000 cuartos.
Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de 2 hasta 19 años. Este tipo de contrato requiere que el franquiciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad del inmueble donde el desarrollo de un nuevo hotel es planeado o bien haya celebrado un contrato de opción de compra para adquirir un hotel. Fibra Inn solicita la licencia directamente a Hilton Worldwide, la cual tiene sus oficinas centrales en Estados Unidos. Hilton Worldwide por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 20 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2017
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Julio 2022
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2030
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.
Fibra Inn actualmente es propietaria de 15 hoteles que operan bajo marcas de la compañía hotelera internacional IHG® (Intercontinental Hotels Group). IHG® tiene aproximadamente 645,000 cuartos a lo largo de más de 4,400 hoteles en más de cien países. Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con Six Continents Hotels, Inc. para un Crowne Plaza®, 4 Holiday Inn®, un Holiday Inn® & Suites, 4 Holiday Inn Express®, 4 Holiday Inn Express® & Suites y un Staybridge Suites.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario y operador del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto, localizado a dos kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey.

Los Hoteles de las marcas Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 5 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia con IHG.

Con aproximadamente 2,000 hoteles en el mundo, las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 8 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia con IHG.

Fibra Inn es titular de todos los contratos de franquicia de las propiedades mencionadas anteriormente. Las Franquicias se solicitan directamente a IHG®, quien tiene oficinas en Guadalajara, Jalisco, México, cuando el nuevo hotel está aún siendo planeado o bien cuando se trata de un cambio de propietaro. La vigencia de las franquicias inicia a la apertura al público. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2016
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2016
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2017
Holiday Inn Express® Playa del Carmen	Noviembre 2016
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2017
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2018
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2018
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029

Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott

Fibra Inn actualmente tiene celebados 4 contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 3,800 propiedades y 19 marcas de hoteles, cuenta con más de 4,000 hoteles franquiciados y gestionados en todo el mundo.

Fibra Inn cuenta con franquicias para un Marriott® en la ciudad de Puebla, Puebla; un Courtyard by Marriott® en Saltillo, Coahuila; dos Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en las Ciudades de Coatzacoalcos, Veracruz y Ciudad del Carmen, Campeche.

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 Marriott® cuenta con más de 500 establecimientos en todo el mundo . Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar con más de 900 hoteles en todo el mundo. Ofrecen opciones de restaurantes y conección con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo. Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott con más de 700 establecimientos en Estados Unidos, Canadá y México ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplicos espacios para trabajar y personal amigable.

Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento

Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	Enero 2036
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Junio 2036

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 9 hoteles Wyndham Garden® en las Ciudades de Irapuato, Silao, Celaya, León y Guadalajara. Y cuatro hoteles Microtel Inn & Suites® en Culiacán, Sinaloa, Ciudad Juárez y Chihuahua, Chihuahua y Toluca, Estado de México ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts.

Los hoteles Wyndham® Garden generalmente se encuentran situados en los puntos clave de negocio, cerca de aeropuertos y suburbios . Ofrecen un ambiente de buen gusto con cómodas habitaciones y una gran variedad de amenidades. Cada hotel ofrece opciones de comida casual, salones y espacio flexible para reuniones.

Fibra Inn es Franquiciatario de los contratos de franquicia celebrados con Wyndham Hotel Group para los hoteles de su propiedad y tienen duración de 15 a 20 años contados a partir de la fecha de apertura del hotel. Fibra Inn solicita la franquicia directamente a Wyndham Hotel Group International. Las franquicias vigentes a la fecha son:

Propiedades	Vencimiento
Wyndham® Garden Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham® Garden Silao	Julio 2029
Wyndham® Garden Celaya	Marzo 2029
Wyndham® Garden León	Marzo 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029

Camino Real®

Fibra Inn actualmente cuenta con un Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Asistencia Técnica Hotelera que le concede el uso de la marca del hotel Camino Real Guanajuato.

Hoteles Camino Real es una cadena hotelera mexicana líder en el país en la categoría 5 estrellas y gran turismo, reconocida por su calidad en el servicio, sus hoteles se han convertido en el lugar ideal para los visitantes de todo el mundo.

Fibra Inn es titular de la licencia para la Operación del Hotel Camino Real Guanajuato fue cedida a Fibra Inn. La Licencia vigente a esta fecha es:

Propiedades	Vencimiento
Camino Real® Guanajuato	Agosto 2019

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de tres hoteles Casa Grande, ubicados en Delicias, Ciudad Juárez y Chihuahua, Chihuahua. Los tres son operados por Grupo Hotelero Fibra Inn y Fibra Inn tiene la propiedad de la marca Casa Grande®. Estos hoteles

están enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios y también cuentan con infraestructura necesaria para brindar el mejor servicio y todas las facilidades para un viaje de placer.

Aloft®

Fibra Inn es propietario del hotel Aloft Guadalajara, ubicado en Guadalajara, México y tiene celebrado un contrato de Licencia con la Compañía Hotelera Internacional W International, Inc. (Starwood) para operarlo. Los hoteles Aloft forman parte de las marcas del Portafolio de Starwood Hotels & Resorts.

La marca Aloft® cuenta con 80 hoteles en todo el mundo, está enfocada al huésped moderno que busca algo audaz, elegante y único, Aloft® ofrece un look urbano, habitaciones tipo loft y elementos de diseño industrial que lo hacen moderno y todo a un precio accesible para todo tipo de viajero.
Las Licencias vigentes a esta fecha son:

Propiedades	Vencimiento
Aloft® Guadalajara	Octubre 2034

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 Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, el contrato de franquicia o licencia establecen la terminación anticipada por parte del licenciante o franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia o licencia en favor del franquiciante o licenciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos delos contratos de franquicia y contratos de licencia conceden al franquiciatario o licenciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario o licenciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

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 dentro de 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 acuerdo 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.

Asuntos Ambientales

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

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

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

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

Ahora bien, el NAAEC no establece mecanismos administrativos para sancionar o penalizar las inobservancias de las leyes ambientales de los países miembros, es importante tener en consideración que México pudiera ser sujeto a la suspensión de los beneficios contenidos en el TLCAN en caso de que no se exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales.

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

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

Finalmente, en la actualidad no existen procedimientos legales o administrativos importantes pendientes en contra de Fibra Inn en materia ambiental en relación con los hoteles del portafolio.

Seguros

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.
Asesores expertos en seguros independientes realizaron una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de las propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis se considera que las propiedades que comprenden la cartera están adecuadamente aseguradas.

A continuación se incluyen tablas con información respecto a los seguros actuales de los Bienes Inmuebles, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	ACE Seguros, S.A.
No. de Póliza	29240
Vigencia	17 Jul 2016 – 17 Jul 2017
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico
13	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
14	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
15	Holiday Inn Express Toluca
16	Holiday Inn Express Playa del Carmen
17	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
18	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
19	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
20	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
21	Staybridge Suites Guadalajara Expo
22	Wyndham Garden Irapuato
23	Wyndham Garden Celaya
24	Wyndham Garden León Centro Max

25	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
26	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
31	Marriott Puebla
32	Courtyard by Marriott Saltillo
33	Courtyard by Marriott Chihuahua
34	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
35	Aloft Guadalajara
36	Camino Real Guanajuato
37	City Express Chihuahua
38	City Express Junior Chihuahua
39	Casa Grande Delicias
40	Casa Grande Chihuahua
41	Arriva Express Guadalajara Plaza Sol
42	Casa Grande Ciudad Juárez
43	Best Western Valle Real

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	ACE Seguros, S.A.	42900	31 dic 2015 – 31 dic 2016
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	44300	26 feb 2016 – 26 feb 2017
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	ACE Seguros, S.A	44958	1 may 2016 – 1 may 2017
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	ACE Seguros, S.A	44991	25 may 2016 – 25 may 2017
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	ACE Seguros, S.A	44985	29 may 2016 – 29 may 2017
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42923	1 dic 2015 – 1 dic 2016

Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-003-02	24 jul 2016 – 24 jul 2017
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-000-02	31 may 2016 – 31 may 2017
Holiday Inn México Coyoacán	ACE Seguros, S.A	42619	29 nov 2015 – 29 nov 2016
Holiday Inn Tampico Altamira	ACE Seguros, S.A	44990	29 may 2016 – 29 may 2017
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	ACE Seguros, S.A	44986	29 may 2016 – 29 may 2017
Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000006-000-02	31 may 2016 – 31 may 2017
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	45492	30 jun 2016 – 30 jun 2017
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-000-02	17 may 2016 – 17 may 2017
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000026-000-02	29 may 2016 – 29 may 2017
Holiday Inn Express Playa del Carmen	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000004-000-02	23 may 2016 – 23 may 2017
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	ACE Seguros, S.A	45731	20 ago 2016 – 20 ago 2017
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-7000012-000-03	22 oct 2016 – 22 oct 2017
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-01101181-0000-08	15 en 2016 – 15 ene 2017
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	42887	1 dic 2015

			– 1 dic 2016
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000011-000-02	14 ago 2016 – 14 ago 2017
Wyndham Garden Irapuato	ACE Seguros, S.A	44623	1 abr 2016 – 1 abr 2017
Wyndham Garden Celaya	ACE Seguros, S.A	43280	10 ene 2016 – 10 ene 2017
Wyndham Garden León Centro Max	ACE Seguros, S.A	43788	10 ene 2016 – 10 ene 2017
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	44624	1 abr 2016 – 1 abr 2017
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	ACE Seguros, S.A	44620	1 abr 2016 – 1 abr 2017
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42892	16 dic 2015 – 16 dic 2016
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	ACE Seguros, S.A	44629	1 abr 2016 – 1 abr 2017
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	ACE Seguros, S.A	42891	16 dic 2015 – 16 dic 2016
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A	44630	1 abr 2016 – 1 abr 2017
Marriott Puebla	ACE Seguros, S.A	45820	29 ago 2016 – 29 ago 2017
Courtyard by Marriott Saltillo	ACE Seguros, S.A	42208	2 nov 2015 – 2 nov 2016
Courtyard by Marriott Chihuahua	ACE Seguros, S.A	45214	2 jun 2016 – 2 jun 2017
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	ACE Seguros, S.A	42620	16 dic 2015 – 16 dic 2016
Aloft Guadalajara	ACE Seguros, S.A	43777	14 ene

			2016 – 14 ene 2017
Camino Real Guanajuato	ACE Seguros, S.A	45732	21 ago 2016 – 21 ago 2017
City Express Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42925	1 dic 2015 – 1 dic 2016
City Express Junior Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42924	1 dic 2015 – 1 dic 2016
Casa Grande Delicias	ACE Seguros, S.A	42893	5 dic 2015 – 5 dic 2016
Casa Grande Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42888	5 dic 2015 – 5 dic 2016
Arriva Express Guadalajara Plaza Sol	ACE Seguros, S.A	45730	15 ago 2016 – 15 ago 2017
Casa Grande Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A	44959	20 abr 2016 – 20 abr 2017

Fuente: Fibra Inn

Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Obligaciones y Responsabilidades

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, lo siguiente:

(i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;

(ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;

(iii)Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;

(iv)Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;

(v)Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;

(vi)Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

(vii)Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los Arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los Contratos de Arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos;

(viii)Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;

(ix)Dirigir, coordinar y supervisar todas las actividades del Asesor incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; y (ii) el depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; y

(x)En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para procurar la más eficiente administración de los bienes inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

El Contrato de Administración, tiene un término inicial de 10 (diez) años y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de su terminación, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme a lo establecido en el mismo.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años.

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico[1]	Comité de Auditoría[2]	Comité de Prácticas[1]
● Asistir en la formulación e implementación de	● Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso	● Órgano de administración del negocio	● Evaluar auditores externos y analizar sus reportes	● Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones

estrategias de inversión y financiera

●Protección del Patrimonio del Fideicomiso

Gestor Hotelero

●Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración

Fideicomiso de Control

●Nombrar al presidente del Comité Técnico

●Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación

- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Administrador

- Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.

Asamblea de Tenedores

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación
- Retirar y nombrar al Representante Común[6]
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso
- Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma al Certificado de Emisión Mexicano[6]
- Remover al Asesor, al Administrador y al Gestor Hotelero sin que medie Conducta de Destitución[7]
- Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7]
- Terminar el contrato de fideicomiso[7]
- Liquidar los activos[7]
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores[7]
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso[6][9]
- Aprobar la Emisión de CBFIs
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[11]
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)
- Designar al Asesor Fiscal y Contable
- Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad[8]
- Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8]
- Aprobar políticas de endeudamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor[4]
- Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad[8]
- Designar asesores legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario su contratación
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión del comité de auditoria
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría
- Aprobar estados financieros consolidados, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en asamblea de Tenedores
- Establecer y reformar las políticas de inversión
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables
- Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico
- Brindar opiniones sobra las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Evaluar el desempeño de los altos directivos
- Brindar recomendaciones sobra los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal

Comité de Nominaciones[10]

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos
- Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico

Comité de Vigilancia de Créditos[11]

- Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, prestamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso

Comité Financiero

- Analizar y en su caso, decidir respecto de todos

	Resultado fiscal ● 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 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	los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso

(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 losCBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 89% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 89% de losCBFIs en circulación.

(8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a 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.
(11) El comité de Vigilancia de Créditos está conformado por 5 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes.

Comité Técnico

Actualmente el Comité Técnico se encuentra integrado por 13 miembros, de los cuales cinco son independientes. Sin embargo, el Comité Técnico podrá estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, en su caso. De dichos miembros, por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	62	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	53	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	58	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	54	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	59	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	57	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	50	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	40	Antonio de Jesus Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano*	60	
Adrián Garza de la Garza*	63	
Rafael Gómez Eng*	62	
Everado Elizondo Almaguer*	72	
Héctor Medina Aguiar*	65	

*Miembro Independiente.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

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

Victor Zorrilla - Presidente del Comité - Edad 62 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. Comenzó su carrera en el grupo M&A de FEMSA (anteriormente Grupo VISA), 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 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 múltiplo EBITDA. En 1994, de la mano de su hermano Joel Zorrilla, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con ocho hoteles. Junto con su hermano Joel, en 1997 desarrolló el tercer hotel Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la familia del Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como CEO desarrolló en 2002 el Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 desarrolló el Hampton Inn® Torreón, vendió a 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 dentro del portafolio de hoteles de Fibra Inn y otros dos que se encuentran en desarrollo (Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto, Farifield Inn and Suites by Marriott en Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y 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 Operaciones - Edad 53 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 26 años de experiencia en la industria hotelera. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, "Hotel Rio®" en Monterrey, (posteriormente "Hotel Rio Doubletree®" y actualmente "I-Stay"). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como 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 Victor, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con 8 hoteles. Junto con su hermano Victor, en 1997 desarrolló el tercer Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la propiedad familiar Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como 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 Victor, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera más de sesenta hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Victor, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada “Prisma Proyectos de Calidad”, la cual es una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de trescientos millones de dólares; dicha empresa fue vendida por los hermanos Victor y Joel en julio de 2012. Presidente y co-fundador del Capítulo Monterrey de la Organización de Jóvenes Empresarios (YEO). Miembro de Comités Ejecutivos de Visitantes y Convenciones de Monterrey, Saltillo, Torreón y Cd. Juárez. Comprometido esquiador y escalador de montaña. Jugador de tennis rankeado regionalmente. Ávido jugador de golf y jugador de tenis rankeado regionalmente en el pasado. Ex-presidente del IHG OWNERS Región México 2011-2012 donde participó en el Consejo de la IHG Owners Mundial, donde se representa a México ante los franquiciatarios de todos los países donde IHG tiene presencia. Actualmente representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director de Finanzas. Edad 59 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 26 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 34 años en finanzas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los $1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de “Plaza La Silla”, un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable

de incorporar esta empresa en una "sociedad conjunta" (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by 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 Director financiero de la compañía. Como Director de Finanzas de "Stiva", Oscar desempeñó un puesto clave en el desarrollo y financiamiento de más de 3.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial Clase A, en dos de los más deseados parques, "Parques Aeropuerto Stiva y Parque Stiva Barragán", donde "Stiva" actualmente posee, renta y administra naves industriales, destinadas a empresas arrendatarias multinacionales y líderes en México. En 1997 fue responsable de la creación e inicio de operaciones de un banco hipotecario de vivienda en aquel tiempo llamado Impulsa, actualmente conocido como Metrofinanciera. De 1994 a 1997 fue responsable de negociaciones exitosas de pago y re-financiamiento de deuda de "Aceros RGC" con doce instituciones financieras. En 2002 y hasta la colocación de la Fibra, se desempeña como Director de Finanzas en donde fue responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", donde fue responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 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.

Adrián Jasso. El Sr. Jasso tiene más de 27 años de experiencia en banca de inversión, inversiones de capital privado y operaciones. Es socio cofundador de Indigo Capital, LLC, firma de asesoría financiera y de inversiones de capital privado con base en Nueva York desde 1998. Previamente fue Vicepresidente en las áreas de Fusiones y Adquisiciones y de Mercados de Capital cubriendo Latinoamérica en J.P. Morgan & Co. en Nueva York. Desde el 2003 ha sido consejero de Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ; consejero propietario de Preferred Service LLC desde el 2007, Torrecom Partners y de Wedderspoon Organic. Es ingeniero Mecánico por el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y obtuvo un MBA con concentración en finanzas en The Wharton School of the University of Pennsylvania en 1993.

Sanntiago Pinson. El Sr. Santiago Pinson Correa es Vicepresidente de Gestión de Activos en Invercap. Anteriormente, ocupó diversos puestos en Navix, estos fueron Jefe de Inversiones Alternativas y Director de Riesgos. En Cardano Reino Unido fue Co-Director de Estrategias de Capital y colaboró en Atlas Capital Group como Gerente Senior de Inversiones, Director de Análisis y Asesor de Banca Privada. El Sr. Pinson Correa es licenciado en Administración de Empresas con especializadad en Finanzas de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialidad en gestión de inversiones de la Universidad de Carolina del Norte Kenan -Flagler Business School.

Marcelo Zambrano Lozano. El Sr. Zambrano es empresario Director de Carza, S.A. de C.V., empresa del ramo de desarrollos inmobiliarios; así como del parque temático Plaza Sesamo, S.A. de C.V. Ha sido consejero de Cemex México, Banregio y Propasa. Además en Consejero Nacional de Telmex, Consejero Regional del Estado de Nuevo León en Nacional Financiera y Consejero General del Universidad de Monterrey. Es Presidente del Consejo Consultivo de la CANADEVI de Nuevo León. El Lic. Marcelo Zambrano Lozano es obtuvo el título de Licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios en el New York Institute of Finance.

Adrián Garza de la Garza. El Sr. Garza es un Miembro Independiente del Comité Técnico y es un inversionista y asesor financiero. Ha tenido diversos puestos en varias instituciones financieras, incluyendo CEO y miembro del Comité Ejecutivo de IXE Grupo Financiero desde el 2000 hasta el 2010. Fue director general adjunto centro regional norte – Noreste de Grupo Financiero Santander Mexicano; director general adjunto de Banpáis, S.N.C. y director general y miembro del consejo de administración de Casa de Bolsa Banpaís. Del 2005 al 2011, el Sr. Garza fue miembro del consejo de administración y Tesorero de COPARMEX, NL, una organización de líderes de negocio y desde 1997 ha sido miembro del consejo de administración de Cáritas de Monterrey, A.B.P.

Rafael Gómez Eng. El Sr. Gómez es un Miembro Independiente del Comité Técnico. Es socio director de Growth & Profit Consulting, una firma dedicada a la transformación de empresas y familias empresarias. Socio retirado de KPMG, donde trabajó por 35 años en diversos puestos, incluyendo Director de la región noreste, miembro del Comité Ejecutivo y Director Nacional de Mercados. Es consejero de diversas empresas privadas y miembro de comités de auditoría de empresas reguladas. El Sr. Gómez Eng es ex-presidente del Colegio de Contadores Públicos de Guadalajara, de la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos o IMPC. También fue representante de IMCP en la *International Accounting Standard Committee* (IASC). Adicionalmente, fue presidente del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) Grupo Monterrey y actualmente preside el Comité de Gobierno Corporativo.

Everardo Elizondo Almaguer. El Sr. Elizondo es Miembro Independiente del Comité Técnico. Es economista graduado de la UANL Universidad de Nuevo León, con estudios en la Universidad de Winsconsin y una certificación internacional de Harvard Law School. Fue director de estudios económicos de Grupo Industrial ALFA y Grupo Financiero Banorte y fue Gobernador del Banco de México. Actualmente da clases de 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 Finanzas y Legal de Cementos Mexicanos (CEMEX). Antes de trabajar en CEMEX trabajó en Grupo ALFA. Fungió como Presidente del consejo de administración de la Universidad Regiomontana desde el 2006 hasta mayo de 2012 y es miembro independiente del consejo de administración de Banco Ahorro Famsa, AXTEL y Grupo Cementos de Chihuahua. Adicionalmente es miembro independiente de empresas privadas.

Remuneración de los Consejeros Independientes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2015, el monto acumulado de remuneración que pagamos a todos los miembros independientes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 2.3 millones.

Los emolumentos de los Consejeros Independientes son por asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los que pertenecen. Se pagan Ps.31,500 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. 26,000 por asistencia a cada sesión de los otros comités.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de CBFIs para la elección del Comité Técnico, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente, en su caso. Los Tenedores de CBFIs que, a través del Fideicomiso de 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 de CBFIs. Los Tenedores de CBFIs mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Tenedores de CBFIs que a través del Fideicomiso de 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 de CBFIs 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. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico debe reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en su caso, deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la com unicación 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.

(iv)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.

(v)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.

(vi)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.

(vii)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.

(viii)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.

(ix) 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.

(x) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor, 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.

(xi) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(xii) 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.

(xiii) 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.

(xiv) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(xv) 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.

(xvi) 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.

(xvii)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.

H. 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.

I. 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.

(xviii) 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.

(xix)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.

(xx) 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.

(xxi)Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.

(xxii)Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

(xxiii)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.

(xxiv)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.

(xxv)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.

(xxvi)Establecer el Comité de Nominaciones.

(xxvii)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, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 24 de abril de 2015, se aprobó la modificación de los emolumentos de los miembros independientes del comité técnico la cantidad de Ps. 31,500 por su asistencia en cada sesión de Comité Técnico y Ps. 26,000 por su asistencia en cada sesión de Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones, Comité de Prácticas e Inversiones, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité Financiero.

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

El Fideicomiso exige deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme con los intereses del Fideicomiso. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria por parte del Gestor, de los auditores externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Inn o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros que pudiera afectar los Estados Financieros Consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas para el beneficio del Fideicomiso y podrán ser entabladas por el Fideicomiso o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Comité de Prácticas e Inversiones

Miembro
Adrián Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Rafael Gómez Eng*

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

Miembro
Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Everardo Elizondo Almager

El comité de auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de:

(i)Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(ii)Discutir los Estados Financieros 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.

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

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano
Adrián Garza de la Garza

Héctor Medina Aguiar
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas

Se tiene un comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones") 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.

Comité de Vigilancia de Créditos

Miembro
Rafael Gómez Eng
Héctor Medina Aguiar
Everardo Elizondo Almaguer
Alejandro Javier Leal-Isla Garza
Oscar Eduardo Calvillo Amaya

El Comité de Vigilancia de Créditos se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico. El Comité de Vigilancia de Créditos está conformado por Héctor Medina

Aguiar, Everardo Elizondo Almaguer, Rafael Gómez Eng, Óscar Eduardo Calvillo Amaya y Alejandro Javier Leal Isla Garza.
Este comité tiene la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y que éstos, en sus caso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Comité Financiero

Miembro
Héctor Medina Aguiar
Adrián Garza de la Garza
Everardo Elizondo Almaguer
José Antonio Gómez Aguado de Alba
Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Santiago Pinson Correa

El Comité Financiero se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.
Este comité tiene la responsabilidad de analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Asambleas de Tenedores durante el 2015
El 24 de abril de 2015 se llevó a cabo la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas. Las resoluciones se enlistan a continuación:

PRIMERA.- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014.

SEGUNDA.- Se aprobó, en todos sus términos, el Informe Anual de las actividades llevadas a cabo por Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2014.
TERCERA.- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2014, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
CUARTA.- Se aprobó, 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 2014.
QUINTA.- Se aprobó, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
SEXTA.- Se aceptó la sustitución, a partir de esta fecha, del señor José Antonio Gómez Aguado de Alba como Miembro Patrimonial del Comité Técnico del Fideicomiso, a quien se le agradece el desempeño de dicho cargo. En consecuencia, se designó al señor Santiago Pinson Correa para que, a partir de esta fecha, desempeñe el cargo de Miembro

Patrimonial del Comité Técnico del Fideicomiso. Se ratificaron en sus cargos los demás miembros del Comité Técnico; que queda integrado de la siguiente manera:

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

SÉPTIMA.- Se aprobó la designación del Sr. Juan Carlos Calderón Guzmán como suplente del Sr. Santiago Pinson Correa. Se ratificó en sus cargos a todos los demás suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso; por lo que los suplentes quedan de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
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	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso Sepúlveda	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Antonio de Jesus Sibaja Luna
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

OCTAVA.- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, a la cantidad de $31,500.00 M.N. (treinta y un mil quinientos pesos 00/100 moneda en curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) por su asistencia a cada Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso y $26,000.00 M.N. (veintiséis mil pesos 00/100 moneda en curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) por su asistencia a cada Sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y de Vigilancia de Créditos, independientemente de que dichas asistencias sean en forma presencial o vía telefónica. Se ratifican los honorarios del Secretario en base a cuota horaria a razón de US$ 400 dólares.

NOVENA.- Aprobó la modificación de la contraprestación a favor de Administradora de Activos Fibra Inn, SC del 3.5% sobre los gastos y conceptos reembolsables en forma retroactiva a partir del 1 de enero de 2014. Esto, de acuerdo a un estudio de precios de transferencia realizado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. “Deloitte”.

DÉCIMA.- Se designaron a los delegados especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomaron en dicha Asamblea.
UNDÉCIMA.- Se dio lectura y aprobación del Acta de Asamblea.

El 4 de septiembre de 2015 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores, donde se aprobó lo siguiente:
PRIMERA.- La Asamblea de Tenedores se da por enterada de los inmuebles que, a la fecha, conforman el patrimonio del Fideicomiso.

SEGUNDA.- Se ratifican los procesos y las adquisiciones de los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso a la fecha.

TERCERA.- Se autoriza el establecimiento de un Programa para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con las características expuestas en este Punto del Orden del Día, en la inteligencia de que en ningún caso el monto total emitido podrá exceder Ps. 5,000 millones o su equivalente en UDIS o en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

CUARTA.- Se aprueba la realización de emisiones y oferta pública y/o privada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mismos que deberán ser listados en el sistema de cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

QUINTA.- Se autoriza que se lleven a cabo las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en la inteligencia de que en ningún caso el monto total del Programa podrá exceder de Ps. 5,000 millones. Dichas emisiones deberán efectuarse con las características que en cada caso defina el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, el Comité Financiero.

SEXTA.- Se delega y faculta al Comité Técnico del Fideicomiso para que, en el momento que lo estime necesario, determine las fechas, los montos, el momento de colocación y las demás características definitivas de la primera emisión al amparo del Programa, así como de todas y cada una de las emisiones subsecuentes que lleguen a efectuarse al amparo del Programa; lo anterior, en la inteligencia de que podrá, a su vez, delegar estas facultades al Comité Financiero del Fideicomiso.

SÉPTIMA.- Se aprueba y se instruye al Comité Técnico del Fideicomiso para que, en su caso, lleve a cabo la negociación y contratación de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para el Programa, incluyendo sin limitar, asesores externos que emitan su opinión, independiente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o cualesquier otras autoridades, respecto de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, así como del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales para la primera emisión y las emisiones subsecuentes que se realicen al amparo del Programa.

OCTAVA.- Se aprueba y se instruye al Fiduciario para que lleve a cabo todos los actos frente a particulares y/o autoridades (incluyendo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.) que sean necesarios o convenientes para (i) el establecimiento del Programa; (ii) la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) la realización de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de dicho Programa y su oferta pública y/o privada;

el listado de Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; y (v) el depósito ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa.

NOVENA.- Se instruye al Fiduciario para que realice todos aquellos actos que se estimen necesarios y convenientes para implementar el Programa y realizar la emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en el entendido de que, de manera específica, el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, el Comité Financiero, podrá determinar las obligaciones de hacer, no hacer y dar y demás términos y condiciones necesarios para efectos de llevar a cabo dichas emisiones.

DÉCIMA.- Se designa como delegado especial de esta Asamblea al Representante Común para que, a través de la o las personas que designe, acuda ante el fedatario público de su elección para protocolizar los acuerdos adoptados en esta Asamblea y publique las Resoluciones adoptadas en la misma. Asimismo, se determina que esta Acta servirá como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar, relacionados con las Resoluciones aquí adoptadas.

UNDÉCIMA.- Se aprueba la presente Acta.

Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en base al valor burto de los activos inmobiliarios actualizados por inflación.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión Hotelera, por cada Bien Inmueble, el Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión hotelera (i) el 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal y (ii) el 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de la operación generada durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Operaciones con partes 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 Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir todas las propiedades que sean enajenadas por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de 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.

Auditores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar lo antes posible una vez que esté completado, cada año, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al Fiduciario, nuestro Asesor, el Comité de Auditoría y al Representante Común; y (ii) verificar la información de manera anual, en los reportes anuales del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas y notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia.

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

De igual forma, el Auditor Externo no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar.

El asesor en materia legal en materia administrativa, inmobiliaria y ambiental es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. quien ha otorgado una opinión sobre las adquisiciones del Fideicomiso.
El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículo 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y en específico aplicable al Fideicomiso.

El asesor en materia contable es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C quien ha otorgado la asesoría en temas de contabilidad recurrentemente cada trimestre.

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de la designación, compensación y supervisión de nuestros auditores externos. Para asegurar la independencia de nuestros auditores independientes, nuestro Comité de Auditoría pre-aprueba anualmente un catálogo de servicios específicos de auditoría y no relacionados con auditoría en las categorías de Servicios de Auditoría, Servicios Relacionados con Auditoría, Servicios Relacionados con Impuestos y Otros Servicios que pueden ser realizados por nuestros auditores, así como el nivel de los honorarios presupuestados para cada una de estas categorías. Todos los demás servicios permitidos deben recibir una aprobación específica de nuestro Comité de Auditoría. Nuestro auditor externo proporciona periódicamente un informe a nuestro Comité de Auditoría para efectos de que nuestro Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece nuestro auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

A excepción del obligado solidario de la deuda Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1765, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

En cuanto a los instrumentos financieros y derivados, se comenta lo siguiente:

Clases de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra Inn considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 100.0 millones al 31 de marzo de 2016, los cuales se registran contablemente en Ps. 70.2 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación de la línea de crédito, que se amortizarán a lo largo de su vigencia. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 13.8 millones, los cuales son provisiones de intereses de la Emisión de Deuda y del crédito con Bancos, así como cupones de derivados y comisiones devengados pendientes de pagar.

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014, Fibra Inn contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Por otra parte, durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros

derivados para cubrir $525,000 del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por $1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015, por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

Mercado de Capitales

Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

	Al 30 de septiembre 2016	
	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	75,079,169	17.1%
Púbico Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Control.
El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos frescos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

1. El precio de suscripción fue de Ps. 15.85.
2. Se suscribieron 178’685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
3. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

Derivado de lo anterior y hasta el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tuvo 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% están en manos de público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Control.

El 18 de marzo de 2016, después de transcurrido un plazo de 3 años se llevó a cabo la entrega de 3 millones de CBFIs al Director General que se acordaron como compensación al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013; por lo que a la fecha el monto total de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos. Esta operación representó una dilución del 0.69%.

Por lo anterior, no existe una persona física o moral dentro del Fideicomiso de Control beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

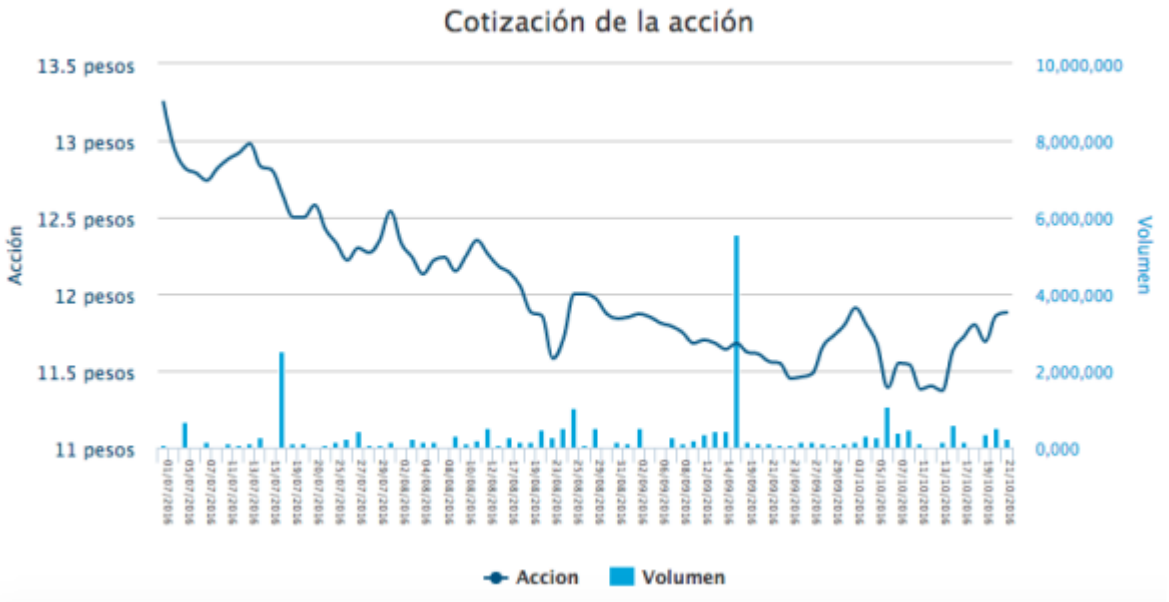
Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FINN13." Además sus ADRs cotizan en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos a partir del 28 de diciembre de 2015.

No se puede predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en operación de la Fibra.

A continuación se muestra el precio del CBFI de Fibra Inn (FINN13) desde la Oferta Inicial en la siguiente gráfica:



El rendimiento de los CBFIs de Fibra Inn fue de menos 8.2% desde el 1 de julio de 2016 cuando el precio de cierre fue de a Ps. 13.00 por CBFI comparado con los Ps. 11.94 pesos al 30 de septiembre 2016.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado. Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
2013	15.73	19.89	13.00	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	596,320

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
1T2013	16.79	17.03	16.43	6,795,952
2T2013	16.90	19.89	15.62	942,953
3T2013	14.73	17.70	13.87	656,256

4T2013	15.73	15.99	13.00	1,001,673
1T2014	16.26	16.42	14.29	492,373
2T2014	17.65	17.65	15.32	733,143
3T2014	16.61	17.74	16.32	588,433
4T2014	15.59	16.72	16.32	588,433
1T2015	15.14	16.19	14.50	289,649
2T2015	14.74	15.12	13.81	234,293
3T2015	14.74	15.68	14.29	237,972
4T2015	13.91	13.91	13.09	596,320
1T2016	13.45	13.74	13.11	398,600
2T2016	13.50	14.40	12.43	341,500
3T2016	11.94	13.50	11.16	136,000

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
Octubre de 2015	12.99	14.80	12.90	127,273
Noviembre de 2015	13.28	13.28	12.66	129,607
Diciembre de 2015	13.91	13.91	13.09	596,320
Enero de 2016	13.83	13.85	13.70	35,800
Febrero de 2016	13.84	13.90	13.69	112,200
Marzo de 2016	13.45	13.74	13.11	398,600
Junio de 2016	13.50	13.70	12.96	341,500
Julio 2016	12.43	13.50	12.09	81,400
Agosto 2016	11.89	12.64	11.21	169,100
Septiembre 2016	11.59	12.03	11.16	136,000

La actuación del formador de mercado en términos de operación ha sido en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores. A la fecha, los CBFIs no han sido suspendidos en su cotización.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representa una dilución del 0.69%.

Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de Ps.13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante de 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control; de los cuales el 80% tienen un lock-up.

El acuerdo de compensación al Director General fue aprobado por el Comité Técnico el 1 de marzo de 2013, en la misma sesión donde se autorizó llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn. Para mayor referencia sobre esta compensación favor de referirse al Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial con número de autorización 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013.

Formador de Mercado

Fibra Inn tiene un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato es renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se renovó nuevamente y dicha renovación está vigente.

El Formador de Mercado se compromete a, durante la vigencia del contrato:

- Promover la liquidez de los Valores.
- Establecer precios de referencia y promover la estabilidad y la continuidad de los Valores.
- Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV.
- Establecer, durante todas las sesiones de negociación, de manera continua y por cuenta propia, posturas de compra y de venta de los Valores con un Spread o diferencial máximo de 1.0% (uno por ciento); montos mínimos por postura de $220,000.00 M.N. (doscientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional); y tener una permanencia en corros, durante el remate, del 80%.
- Proporcionar a la Emisora Contratante análisis global y regional, así como acceso a su red de Banca Privada a nivel local y global.

El Formador de Mercado se compromete a enviar reportes operativos semanales a la Emisora Contratante, referentes a la evolución de los Valores en el mercado, y de su desempeño y/o contribución en la operatividad registrada en los mismos. Asimismo, se compromete a enviar reportes mensuales, elaborados por el Departamento de Estadística de la BMV) para la evaluación y seguimiento del desempeño del Formador de Mercado.

La actuación del formador de mercado en términos de operación ha sido en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores.

Programa de American Depositary Receipts (ADR)

El Bank of New York Mellon actúa como depositario de nuestros ADSs. Un tenedor de ADS debe pagar algunos honorarios al banco depositario. La siguiente tabla es un resumen de los honorarios pagados por un tenedor de ADRs. Para mayor información en relación a los ADRs, favor de referirse al acuerdo de depositario y la forma de ADR.

Servicio	Honorario	Beneficiario
Ejecución y Entrega de ADRs	U.S.$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon
Transferencia de ADRs	U.S.$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o	Bank of New York Mellon

	una porción de 100 ADSs)	
Cualquier dividendo o distribución en efectivo para tenedores de ADR *	U.S.$ 0.05 (o menos) por ADS	Bank of New York Mellon
Distribución de valores distribuidos a tenedores de valores realizado por el depositario para el tenedor registrado de ADR. *	El honorario equivalente al honorario que hubiera sido pagado si los valores distribuidos hubieran sido acciones y éstas hubieran sido depositadas para emission de ADSs	Bank of New York Mellon
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores *	Honorarios de regsitro o transferencia	Bank of New York Mellon
Cable, telex y transmisiones de fax (como se indica en el acuerdo depositario) *	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Conversión de moneda extranjera a U.S. dólares	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Impuestos y otros cargos gubernamentales que el Bank of New York Mellon o el custodio hayan pagado por cualquier ADR o ADR en circulación, por ejemplo impuestos por transferencia de valores, sellos, o retención de impuestos *	Los requeridos	Bank of New York Mellon
DSF – Depositary Service Fee……..	U.S. $0.05 por ADS	Bank of New York Mellon
Otros honorarios, como sean requeridos	Cualquier cargo incurrido por el Bank of New York Mellon o sus agentes de servicio por valores depositados	Bank of New York Mellon

El banco depositario de nuestros ADSs, The Bank of New York Mellon, recaba sus honorarios directamente de los inversionistas que depositan o transfieren sus ADS con el propósito de retirar valores o de los intermediarios que actúan en su nombre. El banco depositario recaba esos honorarios deduciéndolos de los montos distribuidos o vendiendo una porción proporcional para pagar dichos honorarios. Por ejemplo, el banco depositario puede retener distribuciones en efectivo, directamente de la factura del inversionista o cargar al sistema de contabilidad de los participantes actuando en su nombre. El banco depositario generalmente no ofrece servicios de honorarios atractivos hasta que esos honorarios por servicios sean pagados.

Reembolso del Depositario

The Bank of New York Mellon, como banco depositario de los ADSs, paga a Fibra Inn un monto acordado que incluye gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Programa de los ADS, que incluye gastos de relación con inversionistas y gastos relacionados con el Programa. Existen límites en el monto de los gastos que el banco depositario reembolsará, pero el monto de reembolso disponible no está necesariamente relacionado a los honorarios que el banco depositario le cobra a los inversionistas.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Balance General

Al 30 de septiembre de 2016 Fibra Inn tenía Ps. 333.5 millones de efectivo y Ps. 378.1 millones de IVA por recuperar. El saldo remanente está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 190.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 36.7 millones y los pagos anticipados por Ps. 31.9 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 88.2 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como los contratistas de las remodelaciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 350.0 millones al 30 de septiembre de 2016. Se registran obligaciones bancarias de corto plazo por Ps. 10.5 millones las cuales corresponden a los intereses devengados a esa fecha por la emisión de deuda, cupones devengados de los derivados contratados, así como comisiones por pagar del crédito bancario; y las de largo plazo por Ps. 325.6 millones que corresponden al saldo del crédito con bancos menos los gastos amortizables durante la vigencia del crédito.

Al crédito bancario se le aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 30 de septiembre de 2016 se presentan como sigue:

Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario		
		Al 30 de septiembre de 2016
Crédito / Valor [1]	Igual o Menor a 50%	8.3%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.60	6.8
NOI / Deuda [3]	Igual o mayor a 13%	100.6%
Cobertura Mínima [4]	Igual o mayor a 1.20	6.8
Valor Tangible Neto [5]	Mayor al 60%	75.9%
Valor Total Apalancamiento de Activos [6]	Menor o igual a 55%	24.1%

1)Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.
2)NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.
3)NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
4)NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).
5)Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor de los Activos
6)Saldo Insoluto de Deuda Financiera Total entre el Valor Total de los Activos.

Al 30 de septiembre de 2016 el saldo nominal de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 1,875.3 millones que equivalen a Ps. 1,852.0 millones considerando los gastos amortizables durante el plazo de la emisión. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,300 millones.

Al cierre 30 de septiembre de 2016, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda total (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,775.0 millones sin sobrepasar el limite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn. Considerando los Ps. 1,000 millones de la reapertura de deuda y los Ps. 350 millones que se pagaron del crédito bancario después del cierre del tercer trimestre, el disponible es Ps. 1,125.0 millones a la fecha de presentación de este reporte trimestral.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 30 de septiembre de 2016 se presentan como sigue:

Indices de la Emsión de Deuda Bursátil		
		Al 30 de septiembre de 2016
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.1%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.0	5.2
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	269%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.8%

Fibra Inn presenta 24.1% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2016. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2016 fue de 5.2 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

Indices de Deuda	Al 30 de septiembre de 2016
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	350,000.0
Deuda Bursátil	1,875,350.0
Activos Totales	9,244,119.0
Índice de Endeudamiento	**24.1%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	326,855.0
Iva por Recuperar	378,069.0
Utilidad Operativa	560,519.0
Lineas de Crédito	1,950,000.0
Sub-Total Numerador	*3,215,443.0*
Amortización de Intereses	214,072.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	86,250.0
Gastos de Desarrollo	315,800.0
Sub-Total Denominador	*616,122.0*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**5.2**

Posterior al cierre del tercer trimestre, Fibra Inn concretó exitosamente la reapertura de la emisión de deuda pública local FINN 15, por un importe de Ps. 1,000 millones. Esta se colocó a una tasa equivalente de TIIE $_{28}$ días + 130 puntos base, con la misma fecha de vencimiento de la emisión FINN 15 en Septiembre de 2021, con pago del principal al

vencimiento. Al igual que la primera emisión se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda serán destinados al pago de 350 millones de pesos de la deuda bancaria actual, sustituyendose por deuda con mayor plazo y menor costo, además se utilizarán los recursos tanto para la inversión en hoteles del portafolio actual como para la inversión en hoteles nuevos y una proporción para el pago de las comisiones propias de dicha emisión.

Se estima que después de la reapertura de deuda, el nivel de apalancamiento de Fibra Inn será del 28.9% y la cobertura al servicio de la deuda será cercana a 5.0 veces.

Adicionalmente, el 11 de Octubre se firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer por un importe de Ps. 177.0 millones, a un plazo de 3 años y tasa TIIE $_{28}$ días más 150 puntos base.

Composición del Capital de Fibra Inn

Posición Accionaria		
	Al 30 de septiembre de 2016	
	*CBFI**	*%*
Fideicomiso de Control	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	364,940,373	82.9%
Total en Circulación	440,019,542	100.0%

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Distribución a Tenedores	3T16	3T15
Utilidad Neta	46.1	43.6
+ Gastos no operativos	9.7	-
+ Cargos no monetarios	60.7	45.2
+ Gastos de Adquisición y Organización	-	2.0
- Reserva de Capex de mantenimiento	12.4	11.9
+ Gastos extraordinarios	6.4	
Distribución a Tenedores	**110.5**	**78.8**
No. De CBFIs en Circulación	440,019,542	437,019,542
Distribución por CBFI	**0.2512**	**0.1803**
Precio de cierre del trimestre	11.59	14.93
Dividend Yield	**8.7%**	**4.8%**

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FINN
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-07-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FINN
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	333,505,000	796,751,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	278,496,000	291,988,000
Impuestos por recuperar	378,069,000	406,067,000
Otros activos financieros	10,658,000	8,086,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,000,728,000	1,502,892,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,000,728,000	1,502,892,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	36,845,000	24,968,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	9,696,000	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	8,143,106,000	7,623,364,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	53,744,000	37,049,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	8,243,391,000	7,685,381,000
Total de activos	9,244,119,000	9,188,273,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	126,973,000	197,106,000
Impuestos por pagar a corto plazo	8,209,000	18,473,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	10,480,000	8,662,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	6,411,000	1,132,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	152,073,000	225,373,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	152,073,000	225,373,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	1,100,000	136,000
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,177,622,000	1,922,506,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	252,000	252,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	2,178,974,000	1,922,894,000
Total pasivos	2,331,047,000	2,148,267,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	6,437,813,000	6,671,290,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	465,370,000	322,007,000
Otros resultados integrales acumulados	9,889,000	46,709,000
Total de la participación controladora	6,913,072,000	7,040,006,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	6,913,072,000	7,040,006,000
Total de capital contable y pasivos	9,244,119,000	9,188,273,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,325,453,000	941,725,000	471,190,000	337,330,000
Costo de ventas	397,810,000	287,358,000	144,200,000	106,526,000
Utilidad bruta	927,643,000	654,367,000	326,990,000	230,804,000
Gastos de venta	459,550,000	350,252,000	166,580,000	115,174,000
Gastos de administración	238,826,000	188,437,000	86,058,000	66,400,000
Otros ingresos	7,372,000	0	2,950,000	0
Otros gastos	0	2,497,000	0	1,041,000
Utilidad (pérdida) de operación	236,639,000	113,181,000	77,302,000	48,189,000
Ingresos financieros	11,692,000	7,921,000	3,222,000	1,060,000
Gastos financieros	104,003,000	7,125,000	34,396,000	5,663,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	144,328,000	113,977,000	46,128,000	43,586,000
Impuestos a la utilidad	965,000	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	143,363,000	113,977,000	46,128,000	43,586,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	143,363,000	113,977,000	46,128,000	43,586,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	143,363,000	113,977,000	46,128,000	43,586,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.33	0.26	0.1	0.1
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.33	0.26	0.1	0.1
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.33	0.26	0.1	0.1
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.33	0.26	0.1	0.1

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	143,363,000	113,977,000	46,128,000	43,586,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	15,050,000	(3,319,000)	15,050,000	(3,319,000)
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	15,050,000	(3,319,000)	15,050,000	(3,319,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	15,050,000	(3,319,000)	15,050,000	(3,319,000)
Resultado integral total	158,413,000	110,658,000	61,178,000	40,267,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	158,413,000	110,658,000	61,178,000	40,267,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	143,363,000	113,977,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	965,000	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	162,082,000	114,723,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	3,630,000	13,875,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(65,609,000)	(49,917,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	83,816,000	(150,104,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(46,020,000)	110,516,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(10,264,000)	6,733,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	128,600,000	45,826,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	271,963,000	159,803,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(97,012,000)	(4,899,000)
Intereses recibidos	(11,692,000)	(7,921,000)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	357,283,000	156,781,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	691,824,000	1,200,944,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	16,695,000	7,039,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	11,692,000	7,921,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(696,827,000)	(1,200,062,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	165,275,000	598,547,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	288,977,000	248,029,000
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(123,702,000)	350,518,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(463,246,000)	(692,763,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(463,246,000)	(692,763,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	796,751,000	1,106,691,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	333,505,000	413,928,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	6,671,290,000	0	0	322,007,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	143,363,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	143,363,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	288,977,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	55,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(233,477,000)	0	0	143,363,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,437,813,000	0	0	465,370,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	51,870,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	(51,870,000)	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(51,870,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(5,161,000)	46,709,000	7,040,006,000	0	7,040,006,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	143,363,000	0	143,363,000
Otro resultado integral	0	0	15,050,000	15,050,000	15,050,000	0	15,050,000
Resultado integral total	0	0	15,050,000	15,050,000	158,413,000	0	158,413,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	288,977,000	0	288,977,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	(51,870,000)	3,630,000	0	3,630,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	15,050,000	(36,820,000)	(126,934,000)	0	(126,934,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	9,889,000	9,889,000	6,913,072,000	0	6,913,072,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	6,991,561,000	0	0	164,729,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	113,977,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	113,977,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	248,029,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(248,029,000)	0	0	113,977,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,743,532,000	0	0	278,706,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	33,370,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	13,875,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	13,875,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	47,245,000	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(893,000)	32,477,000	7,188,767,000	0	7,188,767,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	113,977,000	0	113,977,000
Otro resultado integral	0	0	(3,319,000)	(3,319,000)	(3,319,000)	0	(3,319,000)
Resultado integral total	0	0	(3,319,000)	(3,319,000)	110,658,000	0	110,658,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	248,029,000	0	248,029,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	13,875,000	13,875,000	0	13,875,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(3,319,000)	10,556,000	(123,496,000)	0	(123,496,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	(4,212,000)	43,033,000	7,065,271,000	0	7,065,271,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	440,019,542	437,019,542
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	162,082,000	114,723,000	60,708,000	40,527,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior 2014-10-01 - 2015-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,693,503,000	1,198,392,000
Utilidad (pérdida) de operación	635,751,000	439,454,000
Utilidad (pérdida) neta	188,083,000	93,709,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	188,083,000	93,709,000
Depreciación y amortización operativa	204,999,000	145,899,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	62,299,000	70,446,000
Total efectivo	62,299,000	70,446,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	271,206,000	726,305,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	271,206,000	726,305,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	333,505,000	796,751,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	190,369,000	139,630,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	19,542,000	97,253,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	31,874,000	30,692,000
Total anticipos circulantes	31,874,000	30,692,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	36,711,000	24,413,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	278,496,000	291,988,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	36,845,000	24,968,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	36,845,000	24,968,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,535,443,000	1,378,461,000
Edificios	5,486,849,000	5,331,485,000
Total terrenos y edificios	7,022,292,000	6,709,946,000
Maquinaria	312,048,000	209,817,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	390,482,000	338,574,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	418,284,000	365,027,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	8,143,106,000	7,623,364,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	36,041,000	24,711,000
Licencias y franquicias	17,703,000	12,338,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	53,744,000	37,049,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	53,744,000	37,049,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	88,228,000	131,707,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	36,375,000	45,209,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	2,370,000	20,190,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	126,973,000	197,106,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	10,480,000	8,662,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	10,480,000	8,662,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	325,620,000	69,397,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,852,002,000	1,847,852,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	5,257,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,177,622,000	1,922,506,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	51,870,000
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	9,889,000	(5,161,000)
Total otros resultados integrales acumulados	9,889,000	46,709,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	9,244,119,000	9,188,273,000
Pasivos	2,331,047,000	2,148,267,000
Activos (pasivos) netos	6,913,072,000	7,040,006,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,000,728,000	1,502,892,000
Pasivos circulantes	152,073,000	225,373,000
Activos (pasivos) circulantes netos	848,655,000	1,277,519,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	66,158,000	58,638,000	22,672,000	21,611,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,259,295,000	883,087,000	448,518,000	315,719,000
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,325,453,000	941,725,000	471,190,000	337,330,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	317,018,000	230,454,000	116,385,000	86,652,000
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	80,792,000	56,904,000	27,815,000	19,874,000
Total de costos de venta	397,810,000	287,358,000	144,200,000	106,526,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	55,350,000	44,331,000	19,565,000	16,119,000
Gastos por administración	212,839,000	146,965,000	77,164,000	55,529,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	25,669,000	40,347,000	9,724,000	1,994,000
Energéticos	72,964,000	54,348,000	28,200,000	19,205,000
Venta y Publicidad	74,835,000	55,252,000	25,344,000	19,376,000
Seguros	5,011,000	2,970,000	1,631,000	1,108,000
Predial	9,231,000	6,039,000	3,251,000	1,843,000
Otros Gastos de operación	3,651,000	0	1,701,000	0
Total de gastos de venta	459,550,000	350,252,000	166,580,000	115,174,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	46,565,000	35,735,000	17,501,000	11,912,000
Comisión por servicios de representación	26,548,000	24,104,000	7,849,000	9,336,000
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	162,083,000	114,723,000	60,708,000	40,527,000
Otros gastos administrativos	3,630,000	13,875,000	0	4,625,000
Total de gastos administrativos	238,826,000	188,437,000	86,058,000	66,400,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	11,692,000	7,921,000	3,222,000	1,060,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	11,692,000	7,921,000	3,222,000	1,060,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	97,012,000	4,899,000	33,384,000	3,917,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,991,000	2,226,000	1,012,000	1,746,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	104,003,000	7,125,000	34,396,000	5,663,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	965,000	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	965,000	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra INN han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a)instrumento financiero derivado;

b)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2016 y por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra INN, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Referirse a la sección 813000 debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la NIC 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a)instrumento financiero derivado;

b)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2016 y por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra INN, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

a)El 5 de julio de 2016, Fibra INN informó que recibió una devolución del Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) correspondiente a $62,100, dicho monto incluye una actualización por $123. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles, City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la adquisición de propiedades que generen valor para el inversionista. Después de esta devolución, el monto total pendiente por recuperar al 30 de septiembre de 2016 es de $356,297. Fibra INN está en proceso con el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) para recuperar el saldo remanente.

b)El 4 de agosto de 2016, Fibra INN anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León, por $67,000 más $3,700 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El monto será dispuesto de los recursos derivados de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014. El hotel cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.

c)El 10 de agosto de 2016, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016, mismo que se efectuó el 18 de agosto de 2016. El importe total del pago en moneda nacional fue de $99,255 con un factor de actualización de 0.2256 por CBFI en circulación.

d)El 15 de agosto de 2016, se concluyó la construcción del hotel Courtyard by Marriot, ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El acuerdo vinculante para la adquisición de este hotel se había anunciado el 9 de noviembre de 2015, pero Fibra INN formalizó su adquisición hasta que la construcción de dicho hotel finalizara. El precio pagado por dicha transacción fue de $234,400 más $8,700 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El pago se realizó en efectivo anticipadamente el 6 de junio de 2016 con recursos provenientes de la línea de crédito bancario. Con esta adquisición, se añaden 152 habitaciones al portafolio de Fibra INN.

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015, los gastos de adquisición y organización ascendieron a $9,724 y $1,994, respectivamente. El incremento está relacionado con la internalización de la parte relacionada Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Con dicha reestructuración corporativa, Fibra INN realizará las actividades que anteriormente llevaba a cabo dicha parte relacionada, las cuales incluyen los servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos, lo cual generará un beneficio en costos y gastos que fluirán al Fideicomiso.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados

Por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2016

(Miles de pesos)

(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (“Fibra INN” o el “Fideicomiso”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank 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 Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para

mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra INN, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra INN, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya #605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

(a)Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra INN han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

(b)Bases de medición y preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

c)instrumento financiero derivado;

d)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2016 y por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra INN, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Estos estados financieros consolidados condensados no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados del Fideicomiso y sus respectivas notas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Las políticas contables, juicios críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación aplicados para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros consolidados condensados no auditados que se acompañan son consistentes con aquellas utilizadas en los estados financieros consolidados auditados para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.

(c)Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

(d)Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados no auditados fueron autorizados para su emisión por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y aprobados por el Comité Técnico el 26 de octubre de 2016, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo.

(e)Estado de resultados

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados consolidado condensado no auditado fueron clasificados atendiendo 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.

(g)Estacionalidad

El sector hotelero en el que opera Fibra INN está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros de negocios, que pueden impactar los repartos de dividendos a los tenedores de CBFIs, principalmente determinadas por variables como disponibilidad de habitaciones, tasas de ocupación y tarifas promedio.

Por lo tanto, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, aunado a las adquisiciones y aportaciones de propiedades que pudieran concretarse en cada periodo y a los riesgos relacionados con la industria de bienes raíces.

(3) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO-

		Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Efectivo en bancos	$	69,619	70,446
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		263,886	726,305
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	333,505	796,751

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 periodo, el Fideicomiso invirtió en distintos fondos con alta calificación crediticia.

(4) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

		Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Terrenos	$	1,535,443	1,378,461
Edificios		5,402,466	5,176,161
Componentes de edificios		435,918	391,647
Maquinaria y equipo		361,030	249,223
Mobiliario y equipo		458,690	378,715
		8,193,546	7,574,207
Menos depreciación acumulada		(468,724)	(315,870)
		7,724,822	7,258,337
Construcciones en proceso		418,284	365,027
Total	$	8,143,106	7,623,364

(5) PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES-

Aportaciones y contribuciones-

a)El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b)El 18 de marzo de 2016, Fibra INN puso en circulación los 3,000,000 de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50,000,000 de CBFIs, representando una dilución del 0.69%. Conjuntamente con la operación, la Compañía puso en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de $13.26 y el monto restante por 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control.

Distribuciones-

a)El 7 de marzo de 2016, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015, mismo que se efectuó el 16 de marzo de 2016. El importe total del pago en moneda nacional fue de $92,442 con un factor de 0.2115 por CBFI en circulación.

b)El 9 de mayo de 2016, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016, mismo que se efectuó el 20 de mayo de 2016. El importe total del pago en moneda nacional fue de $97,279 con un factor de actualización de 0.2210 por CBFI en circulación.

c)El 10 de agosto de 2016, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016, mismo que se efectuó el 18 de agosto de 2016. El importe total del pago en moneda nacional fue de $99,255 con un factor de actualización de 0.2256 por CBFI en circulación.

(6) ADQUISICIONES DE HOTELES-

Fibra INN determina la clasificación de los hoteles adquiridos sobre la base de que dichos hoteles serán utilizados en el curso normal de los negocios. Las transacciones de adquisición de hoteles se contabilizan como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se llevan a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

El 15 de marzo de 2016, Fibra INN anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua, por hasta $115,000 más impuestos, gastos de adquisición e Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) correspondiente. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, la Compañía planea maximizar su retorno a través de ampliaciones y la conversión de marca a una internacional por hasta $168,000. El 26 de abril de 2016, Fibra INN formalizó la adquisición del hotel a un precio de $111,300, excluyendo impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. Adicionalmente, se destinarán $110,400 para una conversión de marca a Holiday Inn y $57,200 serán destinados para la construcción de 50 habitaciones adicionales. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la deuda bursátil.

El 4 de agosto de 2016, Fibra INN anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León, por $67,000 más $3,700 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El monto será dispuesto de los recursos derivados de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014. El hotel cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.

El 15 de agosto de 2016, se concluyó la construcción del hotel Courtyard by Marriot, ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El acuerdo vinculante para la adquisición de este hotel se había anunciado el 9 de noviembre de 2015, pero Fibra INN formalizó su adquisición hasta que la construcción de dicho hotel finalizara. El precio pagado por dicha transacción fue de $234,400 más $8,700 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El pago se realizó en efectivo anticipadamente el 6 de junio de 2016 con recursos provenientes de la línea de crédito bancario. Con esta adquisición, se añaden 152 habitaciones al portafolio de Fibra INN.

(7) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

a)El 2 de marzo de 2016, Fibra INN anunció el desarrollo del hotel JW Marriot en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se estima comenzará operaciones durante el tercer trimestre de 2019 y cuya tasa de capitalización proyectada se estima en 11.45%. Para dicho desarrollo, la Compañía firmó un contrato de franquicia con Marriot Switzerland Licensing Company SÀ RL para utilizar la marca JW Marriot y firmará un contrato de negocio conjunto entre un grupo de inversionistas, sobre el cual mantendrá entre un 25% y 33% de voto.

b)Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra INN dispuso de un monto de $250,000 de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014 de hasta $2,300,000 con vigencia de 54 meses. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles del Fideicomiso. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados condensados no auditados es de TIIE más 2.5%.

c)Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015, el gasto por interés ascendió a $97,012 y $4,899, respectivamente. El incremento está relacionado primordialmente al pago de los intereses sobre la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) del 30 de septiembre de 2015 por $1,875,350. Dicha emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Adicionalmente, el incremento en el gasto por interés se atribuye al pago de los intereses de la línea de crédito descrita en el párrafo anterior y de los instrumentos financieros derivados contratados en diciembre de 2014 y durante el 2015. Dichos instrumentos financieros derivados corresponden a swaps de tasa de interés de tasa variable a tasa fija que buscan cubrir el riesgo de tasa de interés de la línea de crédito y de la emisión de deuda pública descritas previamente.

d)El 5 de julio de 2016, Fibra INN informó que recibió una devolución del IVA correspondiente a $62,100, dicho monto incluye una actualización por $123. El IVA fue pagado en relación a la adquisición de tres hoteles, City Express, City Express Junior y Hampton Inn by Hilton en Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la adquisición de propiedades que generen valor para el inversionista. Después de esta devolución, el monto total pendiente por recuperar al 30 de septiembre de 2016 es de $356,297. Fibra INN está en proceso con el SAT para recuperar el saldo remanente.

e)Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015, los gastos de adquisición y organización ascendieron a $9,724 y $1,994, respectivamente. El incremento está relacionado con la internalización de la parte relacionada Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Con dicha reestructuración corporativa, Fibra INN realizará las actividades que anteriormente llevaba a cabo dicha parte relacionada, las cuales incluyen los servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos, lo cual generará un beneficio en costos y gastos que fluirán al Fideicomiso.

(8) NUEVAS IFRS EMITIDAS NO ADOPTADAS-

Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas por el IASB, pero que todavía no entran en vigor al 30 de septiembre de 2016. El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de estas normas y enmiendas.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión remplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no remplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de

clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilidad los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Enmiendas a la IAS 12, Impuestos a la utilidad

Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además,

especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

Enmiendas a la IAS 7, Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

(i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento
(ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
(iii) Fluctuaciones cambiarias
(iv) Cambios en valores razonables
(v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento. Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición. Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017, aunque permite su adopción anticipada, y las entidades no necesitan presentar información comparativa cuando se apliquen por primera vez.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0