Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 184
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 186
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 188
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 189
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 191
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 193
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 196
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 199
[700002] Datos informativos del estado de resultados 200
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 201
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 202
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 206
[800500] Notas - Lista de notas 208
[800600] Notas - Lista de políticas contables 251
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 288

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Monterrey, México, 26 de octubre de 2017 – 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 administrado internamente y 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 2017 ("3T17"). 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 3T17:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 42 hoteles en operación más 1 en proceso de *rebranding*. El total representó 6,959 cuartos, de los cuales 145 están en conversión de marca y 66 en ampliación. Fibra Inn tiene inversión en 3 propiedades bajo el modelo externo de la Fábrica de Hoteles que añadirán 633 cuartos.
- **Ingresos**: Ps. 486.3 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un incremento de 3.2% comparado con el 3T16.
- **NOI**[1]: Ps. 167.3 millones; un decremento de 2.6% comparado con los Ps. 171.8 millones del 3T16; el margen NOI fue 34.4%.
- **EBITDA Ajustado**[2]: alcanzó Ps. 143.5 millones, un decremento de 2.8% comparado con los Ps. 147.7 millones del 3T16.
- **Utilidad Neta**: Ps. 12.4 millones, 2.6% de margen neto.
- **FFO**[3]: Ps. 102.3 millones, 21.0% de margen FFO.
- **Distribución a tenedores**[4]: Ps. 110.0 millones entre 438,830,959 CBFIs en circulación. La distribución por CBFI es Ps. 0.2507 que representa un 8.3% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Ventas Mismas Tiendas de 43 hoteles comparables:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 458.7 millones; crecimiento de 2.8% vs. el 3T16.
- Ocupación: 62.0% que representa un decremento de 0.5 puntos porcentuales ("pp") y la tarifa diaria promedio de Ps. 1,188.4 con un crecimiento de 3.6%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 737.4, un crecimiento de 2.8%.

Ventas Totales de los 43 hoteles en operación:

- Ingresos por hospedaje: Ps. 461.7 millones; crecimiento de 2.9% vs. 3T16.
- Ocupación: 61.9%; un decremento de 0.7 pp vs. 3T16.

- Tarifa diaria promedio: Ps. 1,188.1; un crecimiento de 3.6%.
- Ingreso por habitación disponible (RevPAR): Ps. 735.9, un incremento de 2.6% vs. el 3T16.

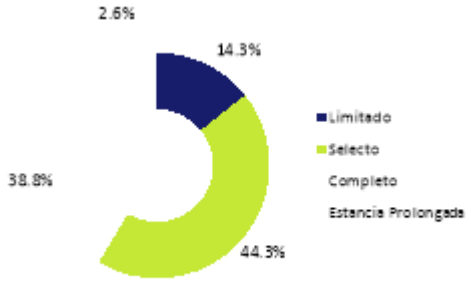
Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: *"Los resultados de este trimestre reflejan el efecto de temas muy específicos, entre ellos: precios más competitivos, el ajuste en tarifas para reflejar mejores precios en los sitios de internet de las cadenas hoteleras, el impacto de los fenómenos meteorológicos y promociones para atraer al huésped en este periódo del año. Sin embargo, la Compañía se siente satisfecha con el desarrollo de sus estrategias de alineación al mercado que posicionan a Fibra Inn fuertemente en sus fundamentales y que trazan el rumbo para el corto y largo plazo de la organización en temas relevantes. Entre estos, el acuerdo para adquirir el Westin que nos permite ampliar la gama de segmentos de hoteles de negocios, la internalización de los servicios de asesoría que nos ubica como la mejor Fibra en cuanto a gobierno corporativo y cuyos efectos se siguen haciendo patentes, nuestra política de distribución que nos permite orientarnos en esfuerzos estratégicos y a su vez análogo con los rendimientos comunes del sector inmobiliario. Consideramos que la naturaleza de Fibra Inn debe estar orientada, por un lado a reciclar capital con generación de valor y esto será una realidad gracias a la venta selectiva de activos que estamos desarrollando y que esperamos concretar con éxito antes de finalizar el año; así como y a los desarrollos de hoteles bajo el esquema de coninversión que denominamos Fábrica de Hoteles."*

[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 438,830,959 CBFIs en circulación y el rendimiento en base a un precio de Ps. 12.11 por CBFI al 29 de septiembre de 2017

Resultados del Tercer trimestre de 2017

La mezcla de ventas al cierre del 3T17 se compone de 43 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 14 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T17	%	3T16	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	69.5	14.3%	69.5	14.8%
Servicio Selecto	215.4	44.3%	195.8	41.6%
Servicio Completo	188.7	38.8%	192.2	40.8%
Estancia Prolongada	12.7	2.6%	13.7	2.9%
Total	486.3	100.0%	471.2	100.0%



Cifras Relevantes	3T17	3T16	Var Ps.	% Var
Indicadores Financieros (Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)				
Ingresos por hospedaje	461.7	448.5	13.2	2.9%
Ingresos por arrendamiento	24.6	22.7	1.9	8.4%
Ingresos de la Fibra	486.3	471.2	15.1	3.2%
NOI	167.3	171.8	- 4.5	-2.6%
Margen NOI	34.4%	36.5%		-2.1 p.p
EBITDA Ajustado	143.5	147.7	- 4.2	-2.8%
Margen EBITDA Ajustado	29.5%	31.4%		-1.8 p.p
EBITDA por Cuarto (Ps.)	21,579.7	21,458.8	120.9	0.6%
FFO	102.3	116.6	- 14.3	-12.3%
Margen FFO	21.0%	24.7%		-3.7p.p
Distribución y Dividend Yield				
Precio de Mercado CBFI al Cierre	12.11	11.94	0.2	1.4%
Distribución	110.0	110.5	- 0.5	-0.5%
Distribución por CBFI	0.2507	0.2512	- 0.0	-0.2%
CBFIs en circulación	438.8	440.0	- 1.2	-0.3%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	8.3%	8.4%		-0.1 p.p
Hoteles y Cuartos				
Hoteles en operación	42	42	-	0.0%
Hotel en remodelación *	1	-	1	-
Desarrollos	-	1	- 1	-
Terrenos	1	1	-	-
Propiedades al cierre del periodo	44	44	-	0.0%
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	101%	99%		-
Presencia (estados)	15	15	-	-
Cuartos en operación	6,748	6,806	- 58	-0.9%
Cuartos en construcción		221	- 221	-
Cuartos en conversión de marca	145		145	
Cuartos en ampliación	66		66	
Cuartos en remodelación		85	- 85	-
Total de cuartos	6,959	7,112	- 153	-2.2%

* Se cancelaron los proyectos en construcción de 156 habitaciones en el Hampton Inn by Hilton Hermosillo y Holiday Inn Reynosa. El Casa Grande Ciudad Juárez se cerró para conversión a Holiday Inn a partir del 1 de septiembre de 2017.

Los ingresos totales en el 3T17 fueron de Ps. 486.3 millones y mostraron un crecimiento del 3.2% comparado con el 3T16. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 461.7 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 43 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 2.9% vs. el 3T16. Este crecimiento proviene casi en su totalidad, un 2.8%, de ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de la comercialización, tanto en el proceso de estabilización progresiva de algunos hoteles que se encuentran en esa etapa, como en la sustitución de los viajeros de negocio, que estacionalmente bajan por las vacaciones de verano, por viajeros de placer. Prácticamente el crecimiento orgánico de este trimestre está limitado por los siguientes factores: (i) el ajuste en las tarifas hoteleras en concordancia con los precios en los

sitios de internet de las cadenas internacionales; (ii) el impacto en las tarifas hoteleras por la apreciación del peso frente al dólar en un 4.9% promedio durante el trimestre comparado con el mismo periodo del año anterior; (iii) la cancelación de reservaciones y un menor número de afluencia de huéspedes por los fenómenos meteorológicos de los huracanes Harvey e Irma, así como los sismos de septiembre en el centro de México.

- Ps. 24.6 millones o 5.1% 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.

Durante el 3T17, el total de gastos de operación fue de Ps. 319.0 millones equivalente a 65.6% de los ingresos totales y presentan un incremento de 2.1 puntos base ("pb") comparados con el 63.5% del 3T16, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 1.8 pp, que representaron el 26.5% de los ingresos totales, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con mayor participación de las agencias de viajes, tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad de las vacaciones de verano por la baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales.
- Un incremento de 50 pb en los energéticos, que representaron el 6.5% de los ingresos totales, derivado de un incremento promedio del 40% en las tarifas de la energía eléctrica.
- Un aumento de 30 pb en las regalías, que representaron el 6.2% de los ingresos totales, ya que se renovaron 10 contratos de franquicia con las marcas internacionales.
- Un decremento de 30 pb en gastos de administración, que representaron el 16.1% de los ingresos totales, debido a una menor venta, ya que dichos gastos van relacionados al honorario que se le paga a los gestores hoteleros.
- Un decremento de 20 pb en publicidad y promoción, que representa un 5.2% de los ingresos totales, ya que este trimestre presenta menores incentivos pagados a los ejecutivos de venta por la baja en los ingresos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 3T17 alcanzó Ps. 167.3 millones, el cual representa un decremento de 2.6% comparado con los Ps. 171.8 millones del 3T16. El margen NOI fue de 34.4%, lo que representa un decremento de 2.1 pp comparado con el 36.5% alcanzado durante el 3T16.

Los gastos relativos a la administración y adquisiciones de la Fibra fueron Ps. 29.2 millones para el 3T17, que representaron un decremento de 13.7% vs. los Ps. 33.8 millones del 3T16. Como porcentaje de los ingresos, éstos gastos fueron equivalentes al 6.0% y presentaron una disminución de 1.2 pp vs los registrados el mismo trimestre anterior. Esta variación se compone como sigue:

- Un decremento de 3.7 pp en los honorarios del Asesor debido a la eliminación de la comisión del asesor derivado de la internalización de los servicios de asesoría a partir del 2017 y que hasta el 2016 era el 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación.

- Un decremento de 1.0 pp en los gastos de adquisición y organización, que representaron 1.1% de los ingresos totales, debido a que no se llevaron a cabo adquisiciones y a que se registraron gastos derivados de la consultoría en la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos.
- Un decremento de 30 pb en otros gastos.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un incremento de 3.2 pp en los gastos corporativos de administración que representan 4.9% de los ingresos totales por un mayor gasto derivado de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra.

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.

El EBITDA Ajustado de Ps. 143.5 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados y representa un decremento de 2.8% comparado con los Ps. 147.7 millones del 3T16. El margen del EBITDA Ajustado fue de 29.5%, el cual muestra un decremento de 1.9 pp comparado con el margen de 31.4% del 3T16.

Durante el período se registra:

- Una revisión de la estimación de deterioro de activos financieros por Ps. 9.6 millones;
- Una depreciación contable por Ps. 64.1 millones. 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; y
- Una compensación provisionada para Asesor de Activos Prisma por Ps. 10.7 millones, derivado de la terminación anticipada del contrato de asesoría por la internalización de sus servicios, la cual va en función a los ahorros de la Fibra y que deberá ser pagada en el 2020 siempre que se cumplan las condiciones acordadas en la internalización.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 53.7 millones o 11.0% de margen, que representa un decremento de 30.6% o Ps. 23.6 millones menos que el 3T16 cuando se registraron Ps. 77.3 millones, equivalente a 16.4% de margen.

Fibra Inn tuvo mayores ingresos financieros totalizando Ps. 12.7 millones, que representan Ps. 9.5 millones más comparado con los Ps. 3.2 millones del 3T16. Este incremento corresponde a un mayor saldo de efectivo y equivalentes de efectivo durante este 3T17, así como un mejor rendimiento obtenido en las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión.

Los gastos por intereses fueron Ps. 52.9 millones en este 3T17, comparados con los gastos de Ps. 33.4 millones del 3T16. Este resultado se debe al incremento de deuda bursátil emitida, que pasó de Ps. 1,852.0 millones a Ps. 2,875.4 millones en octubre 2016, mes en el que se realizó la reapertura de deuda por Ps.

1,000 millones, así como al incremento en 280 puntos base de la tasa de interés de referencia (TIIE), el cual fue mitigado parcialmente mediante la contratación de swaps de tasa de interés.

Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 1.1 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 41.3 millones en el 3T17, Ps. 10.1 millones más que el gasto de Ps. 31.2 millones en el 3T16, que en términos relativos resulta favorable considerando un mayor monto de deuda y un significativo incremento de tasas de interés.

La utilidad neta en el 3T17 fue de Ps. 12.4 millones o 2.6% de margen, que representa una disminución de Ps. 33.7 millones o 73.1% comparado con los Ps. 46.1 millones en el 3T16.
El FFO en el 3T17 fue de Ps. 102.3 millones, equivalente a 21.0% de margen y que representó un decremento del 12.3% comparado con los Ps. 116.6 millones y un 24.7% de margen de FFO del 3T16.

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

Conciliación del FFO y AFFO	3T17	3T16	Var %
FFO	102.3	116.6	-12.3%
(-) Capex de mantenimiento	12.8	12.4	
FFO Ajustado	89.5	104.1	-14.1%
FFO por CBFI	0.2330	0.2649	-12.0%
FFO Ajustado por CBFI	0.2039	0.2366	-13.8%

*Calculos por CBFI en base a 438,830,959 títulos para 3T17 y 440,019,542 títulos para 3T16.

Distribución a Tenedores

El 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T17 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2507 por CBFI basada en los 438,830,959 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 2017. La distribución será pagada a más tardar el 30 de noviembre de 2017.

Distribución a Tenedores				
	3T17		3T16	
	*por CBFI**	*Total*	*por CBFI**	*Total*
	Ps. $	Ps. millones	Ps. $	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2507	110.0	0.2512	110.5
Total	0.2507	110.0	0.2512	110.5

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 1,188,583 CBFIs al 30 de septiembre de 2017. Después del cierre del trimestre se adquirieron 149,500 CBFIs adicionales; por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 1,338,083 CBFIs recomprados.

Posición de CBFIs		
	Al 30 de septiembre de 2017	
	CBFI*	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	1,188,583	0.2%
Total en Circulación	438,830,959	87.1%
Total Emitidas	504,019,542	100.0%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,169	17.1%
Público Inversionista	363,751,790	82.9%
Total en Circulación	438,830,959	100.0%

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.

El 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó el procedimiento de distribución para que se aplique durante el ejercicio 2017, la cual consiste en:

(i)una distribución objetivo base de Ps. 0.25 por CBFI para cada uno de los trimestres del 2017; más
(ii)una distribución adicional en función de que se logren objetivos estratégicos relacionados con la Fábrica de Hoteles (ingresos por honorarios de los desarrollos), o derivado de la venta de un hotel que presente una utilidad respecto a su inversión original.

El objetivo de este procedimiento es conseguir la estabilidad en el pago de las distribuciones, conforme a la naturaleza del negocio inmobiliario de la Fibra, análogo a las rentas obtenidas en un portafolio de inmuebles.

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.

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 2017 dicha reserva sumaba Ps. 29.8 millones contra Ps. 19.9 millones al 30 de junio de 2017. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 4.7 millones durante el 3T17, de los cuales Ps. 1.8 millones fueron incorporados como gastos en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2017 Fibra Inn tenía Ps. 602.8 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de septiembre de 2017 es de Ps. 91.7 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 141.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 2.8 millones y los pagos anticipados por Ps. 30.6 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. 95.6 millones.

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha se ha realizado la liberación de la garantía otorgada sobre 15 hoteles del portafolio de la Fibra y solamente uno continúa en el proceso para su liberación.

Se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,843.3 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

Al 30 de septiembre de 2017 el saldo de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 2,875.4 millones con vencimiento el 24 de septiembre de 2021 a una tasa nominal de TIIE 28 días más 110 pb (equivalente a 117 pb de tasa efectiva incluyendo la reapertura). Este saldo considera la reapertura de la deuda por Ps. 1,000 millones colocada en octubre de 2016 a TIIE 28 días más 130 pb, mediante descuento sobre el precio nominal.

Al cierre del tercer trimestre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.06%:

(i)66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
(ii)34% que está a tasa variable de 8.54%

Por tanto, el costo neto de la deuda es de 8.31%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Al 30 de septiembre del 2017, la Compañía tiene la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,125 millones sin sobrepasar el límite del 33% “loan-to-value” establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 30 de septiembre de 2017 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil		
		Al 30 de septiembre de 2017
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.9%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	4.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	322%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.9% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2017. 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 2017 fue de 2.4 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Indices de Deuda (millones de pesos)	Al 30 de septiembre de 2017
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	9,630.1
Índice de Endeudamiento	**29.9%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	602.8
Iva por Recuperar	91.7
Utilidad Operativa	647.1
Líneas de Crédito	177.0
Sub-Total Numerador	*1,518.6*
Amortización de Intereses	358.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	98.3
Gastos de Desarrollo	167.5
Sub-Total Denominador	*623.8*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**2.4 veces**

Eventos Relevantes del 3T17

a. **Apertura del Hotel AC Hotel by Marriott Guadalajara Expo**
Se informó sobre la apertura y operación del hotel recientemente remodelado que añade 180 habitaciones de servicio completo, propiedad que está operada por el gestor hotelero relacionado a Fibra Inn.

b. **Inspección y Seguimiento a las Propiedades derivado de los Sismos**
Se informó sobre la inspección y trabajos menores en 5 propiedades derivado de los daños ocasionados por el sismo. Se dio seguimiento al caso del Hotel Holiday Inn Coyoacán en la Ciudad de México, el cual no sufrió daños estructurales, pero requirió de trabajos de remodelación en diferentes áreas del hotel e interrumpió parcialmente su operación.

c. **Acuerdo para Adquirir el Hotel Westin Monterrey por Ps. 753 millones**
Se informó sobre la firma de un acuerdo para adquirir esta propiedad una vez que haya finalizado su construcción y se cumplan ciertas condiciones en cuanto a los estándares de la marca Marriottt para obtener su aprobación y la de COFECE. Fibra Inn participará con 20% de la inversión en esta propiedad, la cual añadirá 175 habitaciones bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles.

Portafolio de Hoteles al 3T17

	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	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186		Fibra Inn
10	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105		Fibra Inn
11	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104		Fibra Inn
				1,424		
	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	268		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	Toluca	Estado de México	127		Fibra Inn
11	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142		Fibra Inn
12	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151		Fibra Inn
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180		Fibra Inn
14	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190		Fibra Inn
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180		Fibra Inn
16	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152		Fibra Inn
17	Best Western	Monterrey	Nuevo León	85		Fibra Inn
				3,007		
	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		Fibra Inn
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua		211	Fibra Inn
13	Wyndham Garden**	Playa del Carmen	Quintana Roo	196		Fibra Inn
14	AC Hotels by Marriott **	Guadalajara	Jalisco	180		Fibra Inn
				2,200	**211**	
	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			
				6,748	211	
	Portafolio total al 30 de septiembre de 2017			6,959		

(*) Incluye 145 cuartos actuales y 66 adicionales.

(**) Propiedades que tuvieron una reconversión de marca

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. 24.6 millones en el 3T17, los cuales fueron 8.4% mayores que en el 3T16. Este resultado se debe al cobro del incremento a la renta para ajustarlo por inflación.

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 88.1 millones.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de CV
Estado de Resultados- Combinado con Fideicomiso F/1765
(millones de pesos)

	3T17		3T16	
Ingresos	88.1	100.0%	81.1	100.0%
Costo de Ventas	50.5	57.2%	45.1	55.6%
Utilidad Bruta	37.7	42.8%	36.0	44.4%
Gastos de Operación	5.6	6.4%	3.6	4.4%
NOI	32.1	36.4%	32.4	39.9%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	23.2	26.4%	21.3	26.3%
Otros Gastos Indirectos	3.0	3.4%	3.4	4.1%
EBITDA	5.8	6.6%	7.8	9.6%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	**5.8**	**6.6%**	**7.8**	**9.6%**

Indicadores Operativos Hoteleros

a)Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T17	3T16	Variación
Número de hoteles *	43	42	
Ingresos por hospedaje	461.7	448.5	2.9%
Ocupación	61.9%	62.6%	-0.7 pp
Tarifa	1,188.1	1,146.9	3.6%
RevPar	735.9	717.6	2.5%

b)Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(43 Hoteles)	3T17	3T16	Variación
Ingresos por hospedaje	458.7	446.3	2.8%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	*62.0%*	*62.6%*	*-0.6 pp*
Ocupación	61.9%	62.6%	-0.7 pp
Tarifa	1,188.4	1,147.2	3.6%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	*737.4*	*717.6*	*2.8%*
RevPAR	735.8	717.6	2.5%

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 para el 3T17 abarca 43 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 3T17 como el 3T16.
- 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 no se excluyen hoteles. Sin embargo, es necesario mencionar que el Casa Grande Ciudad Juárez permanece cerrado a partir de septiembre por su ampliación y conversión a la marca Holiday Inn; y el hotel Holiday Inn México Coyoacán interrumpió su operación temporalmente debido al sismo ocurrido el pasado 19 de septiembre y que a la fecha ya reinició operaciones.

c)Información por Segmento, por Cadena y por Región

Por Segmento							
Segmento	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
		3T17			3T16		
Servicio Limitado	60.0%	875.2	524.8	64.1%	820.5	525.6	-0.2%
Servicio Selecto	61.7%	1,236.9	762.6	58.9%	1,213.1	714.5	6.7%
Servicio Completo	62.0%	1,309.4	812.3	64.8%	1,259.6	816.7	-0.5%
Estancia Prolongada	90.2%	1,288.1	1,162.5	94.9%	1,325.8	1,258.8	-7.7%
TOTAL	61.9%	1,188.4	735.8	62.6%	1,147.2	717.6	2.5%

Por Región

Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
		3T17			3T16		
Norte	66.5%	1,107.6	737.0	67.3%	1,037.5	698.2	5.6%
Noreste	64.1%	1,329.0	851.8	61.5%	1,307.2	803.6	6.0%
Noroeste	62.5%	559.6	349.8	69.5%	490.8	341.3	2.5%
Centro y Sur	57.1%	1,117.2	638.3	57.3%	1,125.2	644.9	-1.0%
Oeste	62.3%	1,288.7	803.4	69.9%	1,168.1	816.5	-1.6%
TOTAL	61.9%	1,188.4	735.8	62.6%	1,147.2	717.6	2.5%

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.

Por Cadena Hotelera

Marca	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% Var. RevPAR
		3T17			3T16		
IHG Intercontinental Hotels Group	70.0%	1,282.0	897.6	67.6%	1,283.0	866.7	3.6%
Wyndham Hotel Group	58.8%	917.8	539.6	62.1%	870.8	540.5	-0.2%
Hilton Worldwide	57.9%	1,138.7	659.0	59.4%	1,126.2	668.4	-1.6%
Marriott International	48.9%	1,539.2	752.8	48.8%	1,403.2	684.7	9.9%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	67.3%	1,320.2	888.6	64.4%	1,339.2	858.4	3.5%
Marcas Locales	68.4%	1,020.8	697.7	70.1%	957.6	671.5	3.9%
TOTAL	61.9%	1,188.4	735.8	62.6%	1,147.2	717.6	2.5%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte*	11	1,454	21%	21%
Noreste	11	1,953	28%	37%
Noroeste	1	158	2%	0%
Centro y Sur	14	2,414	35%	27%
Oeste	6	914	13%	15%
TOTAL	**43**	**6,893**	**100%**	**100%**

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	11	1,424	21%	13%
Servicio Selecto	18	3,007	44%	47%
Servicio Completo*	13	2,345	34%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	**43**	**6,893**	**100%**	**100%**

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn*	41	6,588	96%	94%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	**43**	**6,893**	**100%**	**100%**

(**) Incluye el Casa Grande Ciudad Juárez, actualemente en proceso de conversión a Holiday Inn.

***

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.

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.

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

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano internamente administrado formado principalmente 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]

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 2017 se tienen 6,959 cuartos totales; de los cuales, 145 están en conversión de marca y 66 están en ampliación.

Al 30 de septiembre de 2017 los cuartos operados tuvieron una tasa de ocupación del 61.9% en venta total.

Descripción del Negocio

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano interiormente administrado formado principalmente para 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	63	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	54	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	60	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	55	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	60	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	58	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	51	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	42	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano*	61	

Adrián Garza de la Garza*	64
Rafael Gómez Eng*	63
Everado Elizondo Almaguer*	73
Héctor Medina Aguiar*	66

_____

*Miembro Independiente.

El Fideicomiso cuenta con una estructura de cuentas y fondos para su 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

Inversiones en Hoteles

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,			
	2013	2014	2015	2016
	Ps.			
1. Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	222,291,319			

		288,741,229			
2.	Hapmton Inn by Hilton Saltillo				
		41,614,566			
3.	Hampton Inn by Hilton Reynosa				
		214,782,965			
4.	Hampton Inn by Hilton Querétaro				
		260,087,633			
5.	Holiday Inn Express Saltillo				
6.	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez	182,376,274			
		336,011,411			
7.	Holiday Inn Express & Suites Toluca				
8.	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
		165,122,550			
9.	Holiday Inn Express Guadalajara				
		135,755,400			
10.	Holiday Inn Express Playa del Carmen				
		76,000,000			
11.	Holiday Inn Express Toluca				
12.	Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	139,981,500			
		204,000,000			
13.	Holiday Inn Monterrey Valle				
		193,600,000			
14.	Holiday Inn Puebla La Noria				
		230,000,000			
15.	Camino Real Guanajuato				
		93,000,000			
16.	Wyndham Garden Irapuato				
		370,333,842			
17.	Marriott Puebla Mesón del Ángel				
		350,893,967			
18.	Holiday Inn México Coyoacán				
19.	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos				182,652,000
					205,878,000
20.	Courtyard by Marriott Saltillo				
		139,000,000			
21.	Wyndham Garden Celaya				
		150,000,000			
22.	Wyndham Garden León				
			113,020,000		
23.	Holiday Inn Tampico Altamira				
			257,500,000		
24.	Aloft Guadalajara				
			82,000,000		
25.	Wyndham Garden Silao				
			105,500,000		
26.	Casa Grande Chihuahua				
			71,266,000		
27.	Casa Grande Delicias				
28.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua		73,000,000		
29.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán		60,937,000		
			66,000,000		
30.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca				
31.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez		61,000,000		
			351,000,000		
32.	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto				

				183,000,000		
33.	Wyndham Garden Guadalajara				114,600,000	
34.	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente				175,000,000	
35.	Hampton Inn by Hilton Hermosillo				133,600,000	
36.	Staybridge Suites Guadalajara Expo				141,400,000	
37.	Arriva Express Guadalajara				318,413,000	
38.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua				84,652,000	
39.	City Express Chihuahua				34,197,000	
40.	City Express Junior Chihuahua					113,752,000
41.	Casa Grande (Holiday Inn) Ciudad Juárez					234,404,000
42.	Courtyard by Marriott Chihuahua					65,500,000
43.	Best Western Valle Real					
44.	Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen [1]					
	Total	Ps. 3,732,507,775	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000	

		Para los años terminados al 31 de diciembre de,			
		2013	2014	2015	2016
		Ps.			
45.	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	222,291,319			
46.	Hapmton Inn by Hilton Saltillo	288,741,229			
47.	Hampton Inn by Hilton Reynosa	41,614,566			
48.	Hampton Inn by Hilton Querétaro	214,782,965			
49.	Holiday Inn Express Saltillo	260,087,633			
50.	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez	182,376,274			
51.	Holiday Inn Express & Suites Toluca	336,011,411			
52.	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
53.	Holiday Inn Express Guadalajara	165,122,550			
54.	Holiday Inn Express Playa del Carmen	135,755,400			
55.	Holiday Inn Express Toluca	76,000,000			

56.	Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	139,981,500			
		204,000,000			
57.	Holiday Inn Monterrey Valle				
		193,600,000			
58.	Holiday Inn Puebla La Noria				
		230,000,000			
59.	Camino Real Guanajuato				
		93,000,000			
60.	Wyndham Garden Irapuato				
		370,333,842			
61.	Marriott Puebla Mesón del Ángel				
		350,893,967			
62.	Holiday Inn México Coyoacán				
63.	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos			182,652,000	
				205,878,000	
64.	Courtyard by Marriott Saltillo				
		139,000,000			
65.	Wyndham Garden Celaya				
		150,000,000			
66.	Wyndham Garden León				
			113,020,000		
67.	Holiday Inn Tampico Altamira				
			257,500,000		
68.	Aloft Guadalajara				
			82,000,000		
69.	Wyndham Garden Silao				
			105,500,000		
70.	Casa Grande Chihuahua				
			71,266,000		
71.	Casa Grande Delicias				
72.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua		73,000,000		
73.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán		60,937,000		
74.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca		66,000,000		
75.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez		61,000,000		
76.	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto		351,000,000		
			183,000,000		
77.	Wyndham Garden Guadalajara				
78.	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente			114,600,000	
				175,000,000	
79.	Hampton Inn by Hilton Hermosillo				
80.	Staybridge Suites Guadalajara Expo			133,600,000	
				141,400,000	
81.	Arriva Express Guadalajara				
				318,413,000	
82.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua				
				84,652,000	
83.	City Express Chihuahua				
				34,197,000	
84.	City Express Junior Chihuahua				
85.	Casa Grande (Holiday Inn) Ciudad Juárez				113,752,00

				0
				234,404,00
				0
86.	Courtyard by Marriott Chihuahua ..			65,500,000
87.	Best Western Valle Real			
88.	Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen (1)			
				Ps.
		Ps.	Ps.	413,656,00
	Total	3,732,507,775	1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000 0

(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.

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

	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®	
City Express	City Express y City Express Junior	
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.

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

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

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

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.

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 2016, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán

basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

Régimen Fiscal

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

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

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

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

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

En caso que sean percibidos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles o de los ingresos provenientes del hospedaje 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 LISR vigente a partir del 1º de enero del 2014. Si fuera incapaz de mantener la calificación como Fibra, entre otras cosas se podrá requerir cambiar la manera en que se realizan las operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operación y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones.

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

Residentes en México

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 X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

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

De acuerdo con legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente, el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Convenios para evitar la doble imposición

Las ganancias que obtengan los Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentas del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Distribución del Resultado Fiscal

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

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

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 64 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

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

Empleados

	Al 30 de septiembre	31 de diciembre de,			
	de 2017	2016	2015	2014	2013
Fideicomiso F/1616:					
Administradora de Activos Fibra Inn SC	69	64	57	35	24
Partes Relacionadas:					
Operadora México	-	-	-	-	-
Asesor	-	-	-	1	1
Servicios Integrales Fibra Inn	1,590	1,679	1,588	1,312	-
Impulsora Fibra Inn	882	767	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

Panorama de la economía mundial.

De acuerdo a una publicación del Fondo Monetario Internacional[1], el crecimiento económico mundial durante 2016 se vio mermado a 3.1% proyectado, debido a una debilidad inesperada e intensa que caracterizó la actividad del mercado estadounidense en el primer semestre, así como la materialización de un importante riesgo a la baja con el voto a favor del Brexit en Gran Bretaña. En este tenor, el crecimiento de la producción mundial para el

tercer trimestre de 2016 rondó en 3% a una tasa anualizada, sin cambios de acuerdo a los resultados de los dos primeros trimestres del año. Esta tasa de crecimiento aparentemente estable, oculta ciertas divergencias entre los diferentes grupos de países. El crecimiento ha repuntado con más vigor de lo previsto en las economías avanzadas, mayormente porque hubo una reducción en inventarios y cierta recuperación en producción manufacturera. Por el contrario, se observa una desaceleración en algunas economías de mercados emergentes y en desarrollo (EMED) atribuible principalmente a factores idiosincráticos.

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

Se espera que durante 2017 continúe la recuperación económica a medida que mejoren las perspectivas de las EMED y que la economía estadounidense recupere cierto ímpetu gracias al desvanecimiento de los efectos generados por la disminución de inventarios existentes y a la recuperación de la inversión. Aunque las perspectivas a más largo plazo de las economías avanzadas siguen siendo moderadas, teniendo en cuenta los factores demográficos negativos y el débil crecimiento de la productividad. Pero como lo señalan ediciones anteriores del informe WEO, este pronóstico depende de una serie de importantes supuestos[2]:

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

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

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

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

	Interanual		T4 a T4 2	
Estimaciones	**Proyecciones**	**Diferencia con las proyecciones del informe WEO de**	**Estimaciones**	**Proyecciones**

					octubre de 2016				
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018
Producto Mundial	3.2	3.1	3.4	3.6	0.0	0.0	3.1	3.6	3.6
Economías Avanzadas	2.1	1.6	1.9	2.0	0.1	0.2	1.8	1.9	2.0
Estados Unidos	2.6	1.6	2.3	2.5	0.1	0.4	1.9	2.3	2.5
Zona Euro	2.0	1,7	1.6	1.6	0.1	0.0	1.6	1.6	1.5
Alemania	1.5	1.7	1.5	1.5	0.1	0.1	1.7	1.6	1.5
Francia	1.3	1.3	1.3	1.6	0.0	0.0	1.1	1.7	1.5
Italia	0.7	0.9	0.7	0.8	-0.2	-0.3	1.0	0.7	0.8
España	3.2	3.2	2.3	2.1	0.1	0.2	2.9	2.2	2.0
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4.1	4.1	4.5	4.8	-0.1	0.0	4.2	5.1	5.1
China	6.9	6.7	6.5	6.0	0.3	0.0	6.6	6.5	6.0
América Latina y el Caribe	0.1	-0.7	1.2	2.1	-0.4	0.0	-0.7	1.7	2.0
México	2.6	2.3	1.7	2.0	-0.6	-0.6	1.9	1.4	2.4

Nota: Se parte del supuesto de que los tipos de cambio efectivos reales se mantienen constantes a los niveles vigentes entre el 4 de noviembre y el 2 de diciembre de 2016. Las economías se enumeran en base a su tamaño. Los datos trimestrales agregados están desestacionalizados.

1. Diferencia basada en cifras redondeadas, tanto en los pronósticos de esta Actualización como en los de la edición de octubre de 2016 del informe WEO.

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

La Economía en México

De acuerdo a la OCDE[3], México se encuentra en la posición número once dentro de las economías más importantes del mundo (en cuanto al PIB medido según la paridad del poder de compra). En las últimas tres décadas, el país ha experimentado enormes cambios estructurales: de una economía con enorme dependencia en el petróleo en la década de los 1990, hasta a un centro manufacturero después del TLCAN, mismo que fue creado a mediados de esa misma década, por lo tanto México se ha convertido cada vez más en un centro de comercio internacional.

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

Si bien la proximidad al mercado de exportación de Estados Unidos de América sigue siendo una ventaja competitiva, México ha impulsado estratégicamente el libre comercio al suscribir 12 acuerdos con 46 países. México es

ahora un importante exportador mundial de automóviles y televisores de pantalla plana, entre otros productos. Sin embargo, el potencial económico del país se ve obstaculizado por desafíos importantes como los altos niveles de pobreza, extensa informalidad, tasas bajas de participación femenina, aprovechamiento escolar insuficiente, exclusión financiera, una norma de derecho endeble y niveles persistentes de corrupción y delincuencia. Así mismo, se reconoce que la demanda interna sigue siendo el principal motor de la actividad económica, apoyada por las recientes reformas estructurales que han reducido los precios al consumo, notablemente de la electricidad y de los servicios de telecomunicaciones.

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

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

Perspectivas para la Economía en México

De acuerdo a la institución financiera Valores Mexicanos Casa de Bolsa[4], los escenarios macroeconómicos presentados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Públicos para este año y el siguiente parecen razonablemente aceptables. Se estiman rangos de crecimiento de entre 1.3 y 2.3% para 2017 y entre 2.0 y 3.0% para 2018, el presupuesto toma como estimaciones puntuales 1.5% para 2017 y 2.5% para 2018, como parte de las expectativas de mercado. Lo mismo ocurre con el tipo de cambio (19 pesos por dólar para ambos años) y con la tasa del CETE 28 (7% para 2017 y 7.25% para 2018). Las estimaciones de inflación son congruentes con las del Banco de México.

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

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

Indicadores Financieros

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

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

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

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

La industria manufacturera en México

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

De acuerdo al Reporte de Análisis Económico que emite el Banco Base[5], el sector industrial prácticamente no tuvo crecimiento de 2015 a 2016 debido al deterioro que se ha observado en la industria minera y al bajo crecimiento de sus demás componentes. Por su parte, la industria manufacturera también observó cierta desaceleración, al pasar de 2.5% en 2015 a 1.3% en 2016, motivado además por el estancamiento durante el último trimestre del año. Se observa un comportamiento similar en el indicador IMEF manufacturero, que se ha situado por debajo del umbral de crecimiento nulo por cuatro meses consecutivos. Estas lecturas indican que el debilitamiento de la actividad económica observado en la segunda mitad de 2016, se agudizó al final del año y al inicio del presente año.

La industria turística en México

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

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

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

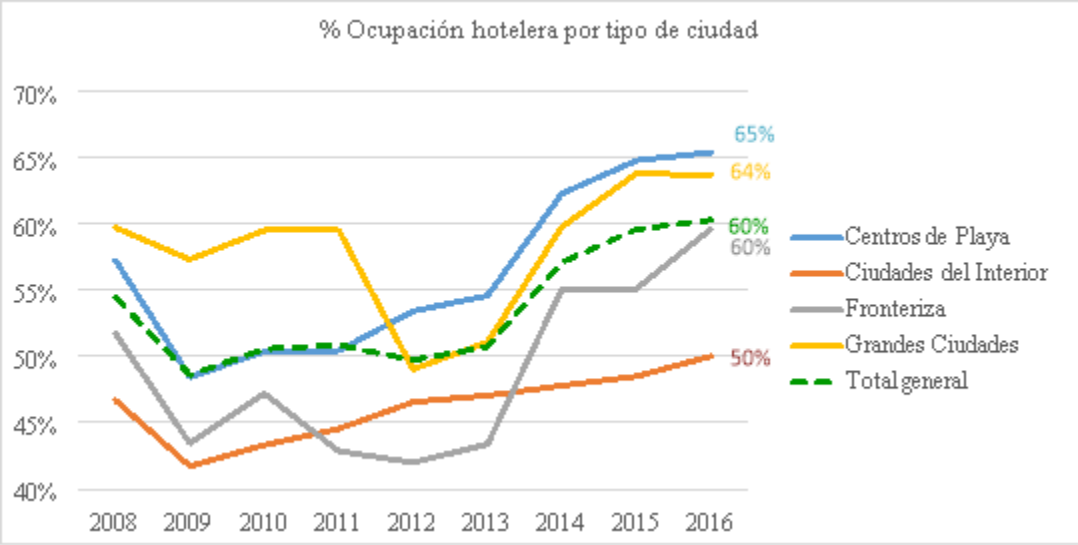


Figura Datatur 2017. Comparativo porcentaje de ocupación por tipo de ciudad.

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

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

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

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

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

De acuerdo a un reporte elaborado por GBTA Foundation[6], los precios del petróleo, un impulsor clave de los costes de las aerolíneas y de las tarifas aéreas de los viajeros, debería beneficiar a los responsables de compras de viajes corporativos en 2017 teniendo en cuenta los precios recientes persistentemente bajos. Ganará especial relevancia el creciente impacto de los cargos por servicios complementarios (asientos preferentes, espacio adicional entre asientos, entre otros), que supusieron el 7.8% de los ingresos de las aerolíneas a nivel mundial por encima del 6.7% de 2014.

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

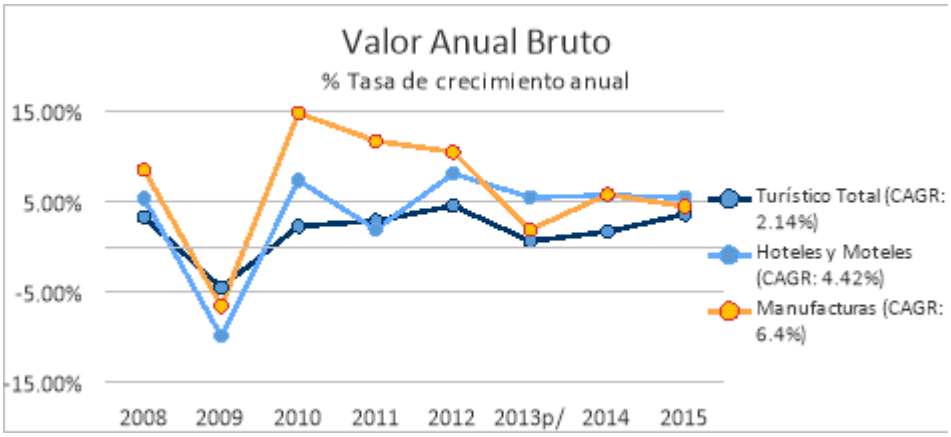
Imagen. Datos Adicionales sobre el precio de los viajes / Tarifas hoteleras en las Américas.

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

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

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

Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel



Fuente: INEGI

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

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

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles 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	41	3,525	39	54	7	10	54	36
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	62	5,186	15	26	19	30	66	44
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61
Oaxaca	173	4,976	1	2	3	10	96	88
Puebla	127	7,215	9	27	10	20	81	52
Querétaro	112	7,948	19	33	14	28	67	39
Saltillo	34	2,905	23	40	17	26	60	34
San Luis Potosí	51	4,475	18	26	20	28	63	46
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42
Veracruz	114	7,874	8	14	5	10	87	75
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
Subtotal	**1,080**	**68,774**	**15**	**25**	**12**	**21**	**73**	**53**
Área Metropolitana México	279	33,146	22	35	15	22	63	**43**
Guadalajara	191	16,717	13	27	12	21	75	52
Monterrey	98	12,980	38	46	33	38	29	17
Subtotal	**568**	**62843**	**24**	**36**	**20**	**27**	**56**	**37**
Total	**1,648**	**131,617**	**16**	**27**	**14**	**22**	**70**	**51**

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com ??????????????????

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

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

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

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

Hoteles Midscale y Upscale en México

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

Double Tree® DT Suites®	Hilton	Americana	4
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	4
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	4
AC by Marriott®	Marriott	Americana	3
Total			519

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

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

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

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

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

La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 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.

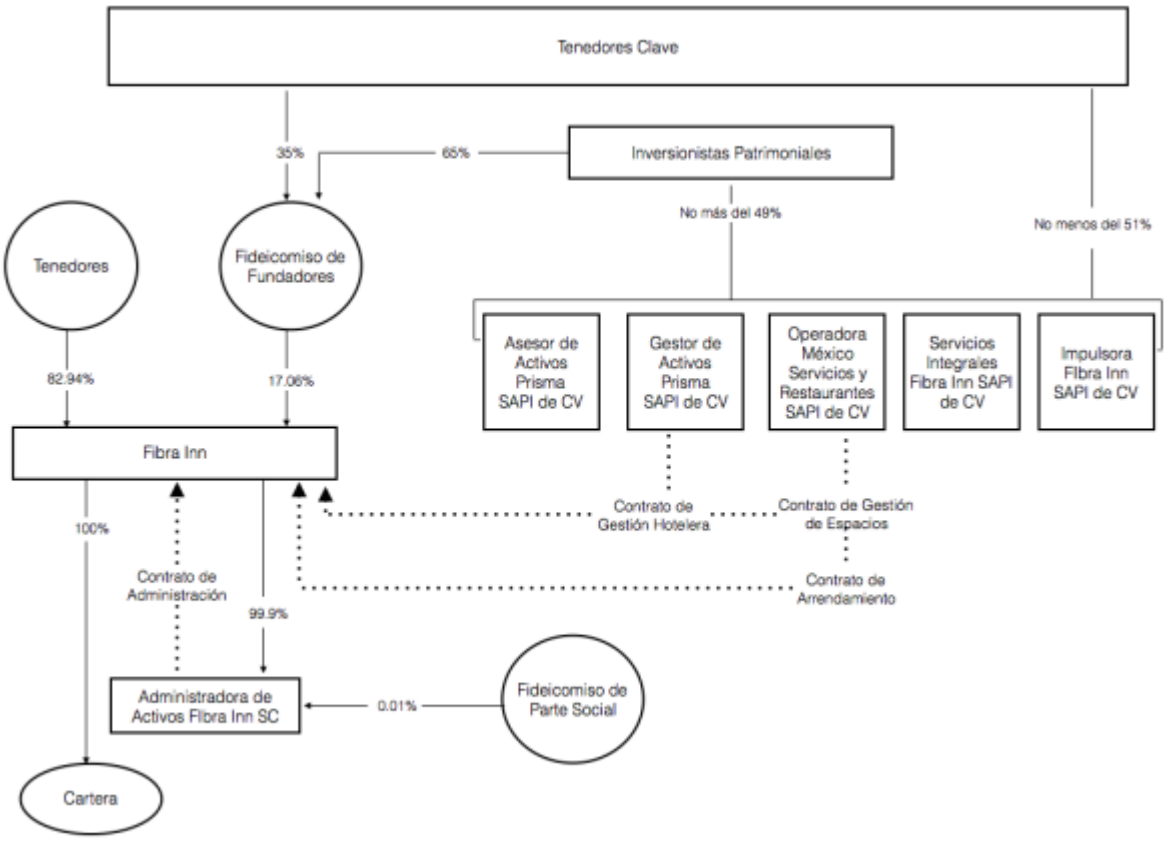
Tamaño de la Industria de Fibras en México

	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, 2016	12	239,883 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 2017, se tienen emitidos un total de 504,019,542 CBFIs, de los cuales 64 millones de CBFIs están en tesorería y 1,188,583 están en el Fondo de Recompra. Consecuentemente, 438,830,959 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.

Al momento de la formación de la Fibra, el representante común era The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple. El 1 de abril de 2014, la CNBV, autorizó la fusión por medio del oficio número P029/2014 entre 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 y esta tuvo efectos el 23 de abril de 2014 luego de obtener la aprobación por medio de su asamblea general extraordinaria de accionistas.

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 2017 es de 42 hoteles en operación y uno cerrado por conversión de marca, representados por 6,959 cuartos totales, de los cuales 6,748 están en operación, 145 están en conversión de marca y 66 en ampliación.

Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al 30 de septiembre del 2017	2016
Servicios Limitados:		
Número de hoteles	11	11
Ocupación	60.0%	64.1%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 875.2	Ps. 820.5
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	524.9	525.6
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 69.5	Ps. 69.5
Servicios Selectos:		
Número de hoteles	17	16
Ocupación	61.7%	58.7%

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al 30 de septiembre del 2017	2016
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,236.9	Ps. 1,222.1
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	762.6	716.88
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 215.4	Ps. 195.8
Servicios Completos:		
Número de hoteles	14	14
Ocupación	62.1%	65.0%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,305.9	Ps. 1,244.7
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	811.1	808.5
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 188.7	Ps. 192.2
Estancia Prolongada:		
Número de hoteles	1	1
Ocupación	90.2%	94.9%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,288.1	Ps. 1,325.8
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	1,62.48	1,258.8
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 12.7	Ps. 13.7
Portafolio Total:		
Número de hoteles	43	42
Ocupación	61.9%	62.6%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,188.1	Ps. 1,146.9
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	735.9	717.6
Ingresos Totales (Ps. millones)	486.3	471.2

Al 30 de septiembre de 2017 la cartera de Fibra Inn estaba integrada por 43 propiedades; que representaron 6,959 cuartos totales, de los cuales 145 cuartos están en conversión de marca y 66 en ampliación. El 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. En virtud de lo anterior, se terminó la obligación de reportar el cumplimiento de los covenants relativos a dicho crédito. 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:

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,736 cuartos, de los cuales 2,636 están en operación y 100 en construcción.
- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,170 cuartos, de los cuales 1,114 están en operación y 56 en construcción.
- Diez hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez, Playa del Carmen y Guadalajara. Estas nueve propiedades comprenden un total de 1,411 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, más 166 cuartos es remodelación para su conversión al AC by Marriott, ya que antes operaba como Arriva Express con 181 cuartos.
- 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 415 cuartos, de los cuales 349 están en operación y 66 en construcción.
- Un hotel que operaba bajo la marca Arriva Express® en la ciudad de Guadalajara con un total de 180 cuartos, el hotel se encuentra cerrado para su conversión a la marca AC Hotels by Marriott®.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos.
- Un hotel que opera bajo la marca Best Western® en la ciudad de Monterrey con un total de 85 cuartos.

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 de 2017 Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en dos propiedades en proceso de desarrollo bajo un modelo externo de incubadora de hoteles, que representan 430 cuartos. Estos son:

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

Al 30 de septiembre 2017, 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 tiene una diversificación geográfica de la cartera, lo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al 30 de septiembre de 2017, 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 (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche [1]	1	-	-	41.3	0%
Chihuahua	10	1,369	19%	1,285.2	16%
Coahuila	3	587	8%	773.1	9%
Ciudad de México	1	214	3%	437.6	5%
Estado de México	3	524	7%	518.6	6%
Guanajuato	5	676	10%	766.2	9%
Jalisco	6	912	13%	1,219.5	15%
Nuevo León	5	923	13%	1,164.3	14%
Puebla	2	446	6%	707.1	9%
Querétaro	1	178	3%	206.0	3%
Quintana Roo	1	196	3%	214.7	3%
Sinaloa	1	158	2%	105.5	1%
Sonora	1	207	3%	170.0	2%
Tamaulipas	3	543	8%	411.9	5%
Veracruz	1	180	3%	189.5	2%
Total / Promedio	43	7,113	100%	8,210.5	100%

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

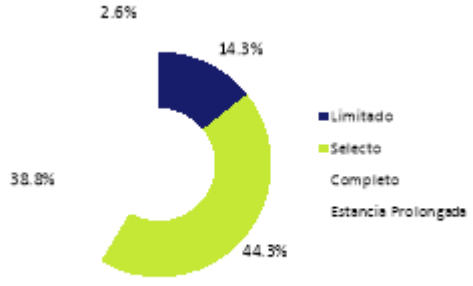
Durante el 2T17 no se adquirió ninguna propiedad.

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 2017 la mezcla de ventas se compone de 43 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 14 de servicio completo y uno de estancia prolongada.



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

***Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado*:** Cuenta con 223 cuartos y está ubicado sobre la Avenida Gonzalitos, a media cuadra del Centro Comercial Galerías Monterrey, a un lado de Plaza Real Monterrey y cerca de hospitales, con gran cantidad de restaurantes a la redonda, corporativos y compañías importantes de la ciudad, aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Monterrey. Está localizado cerca de tres avenidas importantes: Avenida Gonzalitos, Avenida Constitución y Morones Prieto, otorga acceso fácil a Nuevo Laredo al norte, Saltillo y Ciudad de México al oeste, Victoria y Tamaulipas al sur, Reynosa al este.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreo (m^2)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías-Obispado	Área deConstrucción (m^2)	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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	68%	72%	63%	58%	51%
Ingreso por Cuartos	59,556,802	54,273,550	46,772,761	39,887,981	34,678,209
Ingresos Totales	60,240,802	54,957,550	48,030,177	40,965,233	35,905,236
TPD	1,066	932	917	838	842
Revpar	730	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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	56%	56%	64%	59%	53%
Ingreso por Cuartos	55,531,577	52,758,015	57,778,954	52,734,685	42,397,637
Ingresos Totales	57,319,577	54,546,015	58,803,537	53,665,189	43,445,656
TPD	1,192	1,128	1,085	1,071	973
Revpar	668	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 2016:

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	**2016**		**2015**	**2013**	**2012**
				014	
Tasa de ocupación	49%	46%	57%	54%	45%
Ingreso por Cuartos	23,854,882	22,645,641	26,887,414	23,406,043	18,818,940
Ingresos Totales	24,226,882	23,017,641	27,259,414	24,839,381	20,126,063
TPD	918	927	885	814	792
Revpar	450	508	442	355	286

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

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m²)	4,392
Ubicación	Querétaro Tecnológico	Construcción (m²)	8,834.41
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	178

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	57%	56%	62%	67%	62%
Ingreso por Cuartos	42,218,683	39,771,761	44,845,131	47,980,800	43,573,085
Ingresos Totales	42,638,683	40,191,761	45,265,131	49,877,163	45,113,764
TPD	1,134	1,092	1,108	1,095	1,074
Revpar	648	612	690	739	669

***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 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	5,000.281
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Construcción (m²)	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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	49%	67%	60%	67%	70%
Ingreso por Cuartos	53,760,050	53,007,436	45,150,984	48,982,967	49,726,787
Ingresos Totales	55,075,005	53,415,436	45,558,984	49,776,282	51,013,057
TPD	1,656	1,197	1,150	1,103	1,084
Revpar	816	807	687	744	755

Holiday Inn Express® & Suites, Ciudad Juárez: Cuenta con 182 cuartos, incluyendo 30 suites. El hotel posee una ubicación privilegiada dentro de la nueva Zona Dorada, a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocidocentro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América.El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		**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	**2016**		**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	79%	77%	70%	63%	63%
Ingreso por Cuartos	63,265,985	52,636,612	41,364,299	37,323,366	35,969,108
Ingresos Totales	63,505,985	52,876,612	41,604,299	37,083,225	37,007,964
TPD	1,208	1,036	894	894	854
Revpar	950	792	623	562	540

Holiday Inn Express® & Suites Toluca**:** cuenta con 268 cuartos, incluyendo 42 suites. El hotel está situado dentro de un importante centro comercial y está ubicado aproximadamente a 5 minutos del Aeropuerto Internacional Adolfo López Mateos y de los principales parques industriales y plantas automotrices de Toluca y Lerma.Adicionalmente a su dinámica propia, el aeropuerto de Toluca es subsidiario del aeropuerto de la ciudad de México, especialmente para quienes residen o trabajan en la zona sur-poniente de dicha ciudad. El rápido desarrollo de Toluca se explica en buena medida por la cercanía al gran mercado de consumo de la ciudad de México, que constituye una ventaja competitiva de las industrias. Como capital de Estado, Toluca atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.
Durante el 2016, se redujeron 12 habitaciones para la construcción de 2 salones con capacidad de 150 personas. Razón por la cual, esta propiedad modificó su número de cuartos de 280 a los 268 que actualmente tiene.

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

Resumen		**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	268

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	59%	48%	47%	56%	49%
Ingreso por Cuartos	66,587,832	49,196,288	45,791,827	52,955,991	48,853,392
Ingresos Totales	66,959,832	49,568,288	46,163,827	54,439,762	50,356,161
TPD	1,122	1,010	953	921	968
Revpar	664	481	448	518	477

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

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

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	72%	74%	68%	72%	63%
Ingreso por Cuartos	74,060,978	66,771,569	49,614,115	46,803,264	42,781,950
Ingresos Totales	76,498,914	69,385,958	51,900,007	48,560,069	44,090,883
TPD	1,422	1,249	1,005	905	941
Revpar	1,022	924	687	648	590

***Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico*:** Este hotel cuenta con 90 cuartos y está ubicado en la Avenida Juárez en el centro cultural e histórico de Guadalajara. Está muy cerca de diversas atracciones incluyendo la Catedral de Guadalajara, la Expo de Guadalajara, centro industrial, centro joyero y negocios locales. El hotel esta aproximadamente a 15 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla. Su céntrica ubicación, entre la Avenida Corona y la calle Arsenal, permite el acceso a la ciudad entera y está a unas cuadras de la Calzada Independencia. Asimismo, está ubicado a dos cuadras de la Avenida 16 de septiembre.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen			**Descripción**
Nombre	Holiday Inn® & Suites	Terreno (m^2)	1,018
Ubicación	Guadalajara Centro Histórico	Construcción (m^2)	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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	64%	58%	67%	67%	69%
Ingreso por Cuartos	27,987,433	23,521,653	25,163,998	24,331,093	24,578,762
Ingresos Totales	28,623,433	24,157,653	25,799,998	28,972,011	28,766,605
TPD	1,325	1,234	1,152	1,111	1,084
Revpar	850	716	766	741	746

***Holiday Inn Express® Guadalajara*:** Este hotel cuenta con 199 cuartos. Está ubicado estratégicamente muy cerca de la Universidad Autónoma de Guadalajara, una universidad privada que es de las más importantes en América Latina que atrae estudiantes de todo el mundo. Grandes corporaciones como PEMEX están a pocos kilómetros y el parque industrial Belenes también está cerca. Este hotel está ubicado en frente de la Plaza Andares que es el centro comercial más nuevo de la ciudad. Finalmente, este hotel se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del aeropuerto internacional Miguel Hidalgo y Costilla.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	67%	55%	52%	64%	65%
Ingreso por Cuartos	60,976,256	47,328,637	32,569,364	26,400,146	26,969,524
Ingresos Totales	61,312,256	47,664,638	32,899,945	27,405,770	27,816,917
TPD	1,253	1,175	1,135	1,135	1,142
Revpar	837	652	590	723	737

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

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

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle	Construcción (m^2)	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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	81%	61%	58%	67%	52%
Ingreso por Cuartos	79,451,263	64,198,661	46,357,512	35,473,786	40,969,266
Ingresos Totales	84,466,640	68,846,893	50,477,947	52,367,686	58,703,018
TPD	1,352	1,217	1,048	850	844
Revpar	1,096	888	641	491	565

***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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	58%	29%	35%	30%	31%
Ingreso por Cuartos	26,114,357	12,386,346	12,712,266	11,102,488	11,428,065
Ingresos Totales	26,234,357	12,506,346	12,832,266	11,610,239	14,442,644
TPD	972	915	795	791	785
Revpar	562	267	274	240	246

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

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

Resumen			Descripción
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m²)	10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m²)	11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3
Formato	Servicio Limitado	No. de Cuartos	196[1]

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	59%	59%	53%	43%	42%
Ingreso por Cuartos	48,158,809	44,835,426	33,835,270	24,627,019	21,596,086
Ingresos Totales	48,755,720	45,444,489	34,925,923	25,705,975	23,151,941
TPD	1,135	1,059	956	965	954
Revpar	671	627	505	465	407

[1] *Incluye la adición de 51 cuartos que empezaron a generar ingresos 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 2016:

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	83%	79%	74%	76%	83%
Ingreso por Cuartos	51,383,700	46,058,476	40,894,782	41,809,983	41,098,525
Ingresos Totales	57,215,072	52,218,235	44,520,234	55,801,265	54,849,548
TPD	1,130	1,072	1,010	1,001	907
Revpar	937	841	747	764	749

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

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

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	51%	46%	56%	56%	59%
Ingreso por Cuartos	44,190,645	38,148,766	33,762,578	26,468,590	29,014,562
Ingresos Totales	47,675,866	41,500,596	38,612,184	46,076,347	51,246,181
TPD	1,533	1,470	1,352	1,227	1,258
Revpar	779	674	760	691	742

Wyndham® Garden Irapuato.Este hotel cuenta con 102 cuartos. El hotel está ubicado en la ciudad de Irapuato, en la región del Bajío. El hotel es líder en el mercado local y se encuentra localizado en la avenida principal de la ciudad, frente al centro comercial Plaza Cibeles, el más importante de la ciudad.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	4,192
Ubicación	Irapuato	Construcción (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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	70%	62%	64%	79%	54%
Ingreso por Cuartos	21,398,261	18,990,802	19,393,701	19,069,840	12,785,868
Ingresos Totales	21,716,261	19,386,802	19,789,701	19,908,635	14,508,888
TPD	825	825	814	649	640
Revpar	573	510	521	512	344

Marriott® Puebla Mesón del Ángel. Este hotel cuenta con 296 cuartos. El hotel está ubicado en la Avenida Hermanos Serdán, muy cerca de la autopista México - Puebla y del parque industrial FINSA. La plaza es estratégica para Fibra Inn, pues tiene un crecimiento económico importante ligado a las inversiones en la industria automotriz, principalmente por las plantas de Volkswagen y Audi, así como sus proveedores de autopartes. Puebla es una ciudad con atractivo turístico para los habitantes de la Ciudad de México y sus alrededores, que suelen visitarla durante los fines de semana. Además, la marca Marriott es muy atractiva y reconocida por el viajero internacional.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	59%	56%	66%	74%	72%
Ingreso por Cuartos	106,227,643	89,444,769	67,047,390	59,783,277	57,748,771
Ingresos Totales	119,231,007	101,948,029	75,900,611	101,579,272	96,779,850
TPD	1,655	1,489	1,267	1,158	1,150
Revpar	981	828	842	853	826

Holiday Inn® México Coyoacán. Este hotel cuenta con 214 cuartos. El Holiday Inn México Coyoacán tiene una alta demanda de servicio de eventos, y cuenta con 11 salones y habitaciones convertibles a salones con capacidad para alojar hasta 1,800 personas. Este hotel esoperado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en la Calzada de Tlalpan 1507, Colonia Portales. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, a 5 minutos de Coyoacán y a 15 minutos del centro de la Ciudad de México.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	69%	64%	62%	55%	65%
IIngreso por Cuartos	62,642,456	54,522,850	50,734,760	42,905,253	67,983,065
Ingresos Totales	85,568443	76,713,203	66,632,420	92,392,830	134,105,743
TPD	1,163	1,084	1,043	1,001	1,002
Revpar	800	698	650	549	652

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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	33%	38%	54%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	14,850,944	17,569,599	24,744,018	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,378,811	18,531,650	26,367,229	N/D	N/D
TPD	820	839	829	N/D	N/D
Revpar	271	321	452	N/D	N/D

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

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

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

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

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

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	72%	67%	71%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	33,569,375	28,862,667	29,763,761	N/D	N/D
Ingresos Totales	34,188,375	29,992,667	31,263,761	N/D	N/D
TPD	1,011	934	867	N/D	N/D
Revpar	728	628	647	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 2016:

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	46%	38%	58%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	30,912,176	22,528,938	15,135,500	N/D	N/D
Ingresos Totales	32,809,891	24,108,268	16,031,135	N/D	N/D
TPD	1,049	1,020	941	N/D	N/D
Revpar	477	385	542	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 2016:

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	**2016**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	59%	58%	43%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	42,996,709	38,131,610	18,870,467	N/D	N/D
Ingresos Totales	43,763,964	39,192,225	19,173,596	N/D	N/D
TPD	1,395	1,278	1,134	N/D	N/D
Revpar	827	736	483	N/D	N/D

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

Wyndham® Garden Silao. Este hotel cuenta con 143 cuartos. El Wyndham Garden Silao es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mt Colonia Nuevo México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajio, a 10 minutos de la central de autobuses de Silao y los parques industriales Puerto Interior Guanajuato y Las Colinas Silao, a 15 minutos de la Planta de General Motors y a tan solo 25 minutos de la ciudad de León.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)	4,192.00
Ubicación	Silao Aeropuerto	Construcción (m²)	1,306.11
Inicio de Operaciones(1)	Abril 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	143

	Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	35%	30%	32%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	14,753,044	11,596,554	7,727,721	N/D	N/D
Ingresos Totales	14,853,244	11,696,754	7,769,471	N/D	N/D
TPD	808	743	675	N/D	N/D
Revpar	282	222	214	N/D	N/D

(1)La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra 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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	69%	65%	44%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	24,989,536	22,499,208	1,238,769	N/D	N/D
Ingresos Totales	29,769700	27,160,969	1,613,993	N/D	N/D
TPD	865	830	912	N/D	N/D
Revpar	594	536	399	N/D	N/D

(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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	58%	56%	37%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	17,530,820	15,480,080	723,569	N/D	N/D
Ingresos Totales	19,997,389	18,170,707	933,345	N/D	N/
TPD	923	857	818	N/D	N/D
Revpar	538	477	301	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 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	4,840.68
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	4,172.03
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	3
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	108

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	75%	64%	46%	N/D	
Ingreso por Cuartos	24,522,160	19,761,744	625,618	N/D	N/D
Ingresos Totales	24,702,160	19,936,744	632,960	N/D	
TPD	827	784	794	N/D	N/D
Revpar	620	501	362	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® 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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	59%	44%	52%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	18,888,574	12,927,986	1,612,124	N/D	N/D
Ingresos Totales	19,068,577	13,112,124	1,632,124	N/D	N/D
TPD	554	720	665	N/D	N/D
Revpar	327	313	348	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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	57%	45%	26%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	16,848,287	12,329,158	313,655	N/D	N/D
Ingresos Totales	17,088,287	12,569,158	323,978	N/D	N/D
TPD	622	586	586	N/D	N/D
Revpar	357	262	152	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 2016:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	2,018.07
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m²)	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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	76%	74%	68%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	33,621,561	25,299,745	2,127,415	N/D	N/D
Ingresos Totales	33,681,561	25,359,745	2,134,082	N/D	N
TPD	1,064	832	675	N/D	N/D
Revpar	813	613	459	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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	61%	64%	68%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	93,850,098	78,568,573	4,126,082	N/D	N/D
Ingresos Totales	99,288,549	84,319,121	4,630,987	N/D	N/D
TPD	1,935	1,634	675	N/D	N/D
Revpar	1,171	1,038	459	N/D	N/D

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

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 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	53%	35%	43%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	38,594,017	22,222,966	1,986,249	N/D	N/D
Ingresos Totales	39,526,255	23,829,574	2,120,241	N/D	N/D
TPD	1,074	946	794	N/D	N/D
Revpar	567	327	344	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 2016:

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	48%	51%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	18,511,213	11,792,732	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	21,095,577	13,376,604	N/D	N/D	N/D
TPD	1,102	1,126	N/D	N/D	N/D
Revpar	532	572	N/D	N/D	N/D

(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 se tiene un proyecto de ampliación de 100 cuartos adicionales, el cual se retomará en cuanto la seguridad de la plaza lo amerite.

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

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	55%	38%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	29,680,140	11,890,555	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	31,048,091	12,563,830	N/D	N/D	N/D
TPD	975	956	N/D	N/D	N/D
Revpar	537	363	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 151 cuartos en operación y se tiene un proyecto de ampliación de 56 cuartos adicionales, el cual se retomará en cuanto la propiedad tenga ingresos estabilizados, ya que es de reciente construcción.

Staybridge Suites® Guadalajara Expo. Este hotel cuenta con 117 cuartos. El hotel Staybridge Suites es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. Mariano Otero 2682, Ciudad del Sol, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica a un lado de la intersección entre las avenidas López Mateos y Mariano Otero, con un fácil y rápido acceso a la Expo Guadalajara y al centro de la ciudad, está cerca de compañías como Kodak y Hewlett-Packard y el Aeropuerto Internacional de Guadalajara.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	85%	73%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	47,954,452	14,476,247	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	48,457,253	14,677,367	N/D	N/D	N/D
TPD	1,322	1,226	N/D	N/D	N/D
Revpar	1,120	890	N/D	N/D	N/D

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

***Arriva Express® Guadalajara*.** Este hotel contaba con 181 cuartos totales, de los cuales 166 estaban en operación y 15 cuartos estaban en proyecto en construcción. En octubre de 2016, cerró sus operaciones para empezar la remodelación y convertirlo a la marca **AC Hotels by Marriott**. Se tiene contemplada que empiece operaciones en el segundo trimestre de 2017 y operará con 178 cuartos. La operación hotelera estára a cargo del gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Arriva Express®	Terreno[3] (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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	48%	50%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	24,623,311	9,354,874	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	27,368,937	9,997,614	N/D	N/D	N/D
TPD	844	809	N/D	N/D	N/D
Revpar	405	405	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 2016:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (m^2)	8,473.99
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	61%	53%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	60,392,721	3,713,349	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	61,232,721	3,783,349	N/D	N/D	N/D
TPD	1,420	1,306	N/D	N/D	N/D
Revpar	868	698	N/D	N/D	N/D

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

City Express® Chihuahua. Este hotel cuenta con 104 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6108, Desarrollo Comercial El Saucito, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos de la Plaza Distrito Uno, a 25 minutos del Aeropuerto, a 5 minutos de los principales parques industriales y a 10 minutos del Centro Histórico.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	City Express®	Terreno[3] (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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	78%	62%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	25,738,809	1,459,797	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	26,038,809	1,484,797	N/D	N/D	N/
TPD	869	805	N/D	N/D	N/D
Revpar	676	501	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 2016:

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	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Tasa de ocupación	64%	55%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,281,161	891,091	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,461,161	906,091	N/D	N/D	N/D
TPD	619	555	N/D	N/D	N/D
Revpar	398	303	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.

***Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz*.** Este hotel cuenta con 180 cuartos. Farifield Inn & Suites Coatzacoalcos es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No.101 Esquina Boulevard Costero. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto de Minatitlán, a 5 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico. Esta propiedad se aperturó el 16 de diciembre de 2015. La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	24%	7%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,025,167	194,530	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,267,667	209,530	N/D	N/D	N/D
TPD	971	993	N/D	N/D	N/D
Revpar	228	68	N/D	N/D	N/D

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

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

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

Resumen		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	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	49%	15%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	53,760,050	2,763,369	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	55,075,005	2,863,153	N/D	N/D	N/D
TPD	1,656	1,658	N/D	N/D	N/D
Revpar	816	256	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.

Casa Grande Ciudad Juárez. Este hotel cuenta con 211 cuartos y es operado por el Gestor Hotelero, parte relacionada de la Fibra. El hotel está ubicado en Avenida Tecnológico 3620, Col. Partido Iglesias, 32617, Ciudad Juárez, Chihuahua. Se tiene contemplada la conversión a la marca Holiday Inn, la cual está en proyecto y durante el cual se añadirán 66 habitaciones.

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Casa Grande Ciudad Juárez	Terreno (m^2)	10,077.32
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	9,978.63
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	4
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	211

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	63%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	20,229,727	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	22,387,776	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	805	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	510	N/D	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente adquisición.

Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel cuenta con 152 cuartos y será operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua se encuentra en proceso de construcción y Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirirlo una vez que se concluya su construcción e inicie operaciones. Está ubicado en Periférico de la Juventus s/n, Desasrrollo Comercial El Saucito, Chihuahua.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		Descripción	
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m²)	5,393.27
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,766.07
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	9
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	152

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	36%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	20,925,766	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	21,460,308	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,802	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	646	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Best Western Valle Real Monterrey. Este hotel cuenta con 85 cuartos y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel está ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez 3062, Santa María, Monterrey, Nuevo León, 64650.

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

Resumen		Descripción	
Nombre	Best Western Valle Real	Terreno (m²)	4,086.84
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	2,879.60
Inicio de Operaciones	3T16	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	85

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	2016	2015	2014	2013	2012
Tasa de ocupación	45%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	3,524,249	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	3,674,249	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,011	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	458	N/D	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel es de reciente adquisición.

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Cd. Del Carmen. Este hotel estaba en proceso de construcción, el cual fue interrumpido y el 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal debido a los cambios en las condiciones del mercado. Se tenían contemplados 180 cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.
La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2016:

Resumen		**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	-

La Fábrica de Hoteles

Adiconalmente Fibra Inn ha implementado una estrategia de desarrollo externo alternativo, denominada la fábrica de hoteles. Este es el vehículo por medio del cual Fibra Inn construirá y desarrollará su portafolio de hoteles a través de la participación de capital de inversionistas terceros. Éstos pueden ser CKD´s, fondos de desarrollo inmobiliario, fondos de capital privado, Afores, entre otros. En este esquema, Fibra Inn aportará su experiencia de la siguiente manera:

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 20% del valor total por proyecto futuro
- Fibra Inn contribuirá con la investigación de mercado, la planeación operativa basada en su conocimiento de la industria hotelera y el análisis de factibilidad financiera que aporte a la distribución de los tenedores de CBFIs
- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra
- Tendrá el control de las decisiones comerciales
- Tendrá decisión absoluta en la gestión operativa

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, será hasta entonces que Fibra Inn comprará la propiedad y formará parte del portafolio. Esta estrategia está planeada para mantener el nivel de dividendos para los tenedores de CBFIs añadiendo propiedades que generen flujo inmediato. Ya que de otro modo, este proceso tomaría 3.5 años aproximadamente desde la planeación del proyecto, la obtención de permisos, la ejecución de obra, y el ramp-up del hotel desde su apertura hasta la estabilización de la operación.

Los beneficios para cada uno de los involucrados en este esquema son los siguientes:

a)Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn adquiera la propiedad.

b)Para el inversionista con perfil financiero es la oportunidad de tener retornos de inversión razonables con riesgo mitigado al momento de la venta del activo.

c)Para Fibra Inn significa tener un pipeline de adquisiciones que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema no se afectará la distribución a los inversionistas.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en cuanto a dar prioridad a la adquisición de propiedades con operación en marcha. La fábrica de hoteles es únicamente un esquema alternativo de desarrollo para ampliar las oportunidades de adquisición de la Fibra, siempre en el segmento de hoteles de negocio.

Por tanto, al 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn tiene participación de inversión en los siguientes proyectos:

***JW Marriott Monterrey*.** Este hotel contará con 250 habitaciones. El terreno está ubicado en Av. Roble, Col Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos de un 25% y no más de un 33% de la inversión total. El hotel contará con servicios completos que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera estará a cargo de Grupo Hotelero Fibra Inn. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del joint-venture en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 1,030.1 millones y se irá erogando conforme al avance de obra, de este monto un estimado de Ps. 222.2 millones serán destinados a la inversión del espacio condominal dentro del proyecto denominado “Arboleda” que contempla la superficie de ubicación y las áreas comunes. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. 55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compraventa. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el tercer trimestre del 2019.

***Marriott Monterrey Aeropuerto*.** Este hotel contará con 180 cuartos. El terreno está ubicado en Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Lote 6, Número 44, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. Fibra Inn tendrá una participación que será no menos del 12% y no más de un 20% de la inversión total. La gestión operativa estará a cargo de el gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 328.0 millones y se irá erogando conforme al avance de obra. Fibra Inn pagó Ps. 27.3 millones por la compra del terreno, más Ps. 1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. 10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño que serán aprobados por Marriott International. La planeación del proyecto concluirá a finales de 2016 y su construcción se estima que durará aproximadamente 18 meses. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el segundo trimestre del 2018. Fibra Inn podría tener la propiedad de este hotel al 100% entre el año 4 y 5.

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,	
	2017	2016
	(cifras en millones de pesos)	
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. 167.3	Ps. 171.8
Margen NOI	34.4%	36.5%
Flujo de Operación (FFO)	Ps. 102.3	Ps. 116.6
Margen FFO	21.0%	24.7%

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. Se han realizado tres modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio fue el 30 de Octubre de 2014 y finalmente una reexpresión del Fideicomiso que es efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016. Esta reexpresión fue derivada de las resoluciones acordadas por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2016, donde se acordó la internalización de los servicios de asesoría dentro de la Fibra y además se aprobó la modificación del contrato de Fideicomiso en cuanto a:

- Las facultades del Comité de Nominaciones
- Las facultades del Comité de Prácticas
- Los derechos de los Tenedores relativos a las transacciones con CBFIs
- Los derechos de los Tenedores con motivo de las Asambleas de Tenedores
- La redacción conforme a las disposiciones legales aplicables y la situación actual del negocio.

Fibra Inn lleva a cabo operaciones como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2016.

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

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

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

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR aplicable a partir del 1º Enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

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

Con el fin de calificar como una Fibra, ha cumplido con los siguientes requisitos: (i) mantener el esquema de fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de los activos están invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos están destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente distribuye al menos 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores. Asimismo el servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas se fundamenta con la disposición de la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014 y la Regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2016, con la que cumple con los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

De conformidad con el Fideicomiso, cuya reexpresión fue efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016, tiene ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, (v) recibir y administrar las Rentas de las propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a su cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor,al Administradory al Representante Común a cualquier información relacionada el Fideicomiso.

Las obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar al Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de los Estados Financieros Consolidados, (ii) entregar un estado de cuenta fiduciario al Representante Común, Auditor Externo,Asesor, Administrador, Comité Técnico, Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de los Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con el Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en el Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

El fiduciario puede ser destituido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario.

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

Las partes del presente convenio en este acto acuerdan modificar y reexpresar el Fideicomiso en su totalidad para que a partir de esta fecha (5 de diciembre de 2016), quede redactado conforme a lo siguiente:

"…

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 Partes del Fideicomiso. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:

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

b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.

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

d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.

e. Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.

f. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

a. Con la Aportación Inicial;
b. Con los Activos Aportados y los Activos Adquiridos;
c. Con los Derechos de Arrendamiento;
d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
f. Con los Activos que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
g. Con los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas;
h. Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;
i. En su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.
j. En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;
k. Con los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda;
l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
n. Con los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y
o. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 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. Asimismo llevará a cabo la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar los recursos en las Cuentas; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

a. *Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;*
b. *Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;*
c. *Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;*
d. *En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;*
e. *Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.*
f. *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;*

g. *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados, de los Activos Adquiridos y cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;*

h. *Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, y en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;*

i. *Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;*

j. *Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*

k. *Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*

l. *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*

m. *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*

n. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*

o. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;*

p. *Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*

q. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*

r. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;*

s. *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;*

t. *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*

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 bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, previa notificación por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, según corresponda;

y. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;

z. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;

aa. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

bb. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;

dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario

deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

ee. Para el caso en que se haya efectuado una Colocación en los Estados Unidos de América conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a la Legislación Aplicable;

ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" ("PFIC") para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías, incluyendo garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;

ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, o en su caso, del Comité Técnico mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

kk. Efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV;

ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

mm. Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores de haber recibido la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

nn. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

oo. En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula, previa instrucción del Comité Técnico, podrá realizar todos los actos necesarios para que Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la adquisición de todos los bienes y derechos necesarios al efecto, y la realización de todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas;

pp. Ostentar la posesión originaria más nunca la posesión derivada de los Activos que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso; y

qq. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

6.1 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. 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 Activos y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Activos Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de los Activos al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Activo aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3Representante 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.

6.4Designación 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.

6.5Requisitos 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 Activos a sus Tenedores.*
- *e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.*
- *f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.*
- *g. Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.*
- *h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.*
- *i. Los CBFIstendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.*

6.6Precio 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 es "FINN13".

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)La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, con al menos 10 días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 64 Bis 1 de la LMV en vigor, y/o aquella disposición legal que la sustituya de tiempo en tiempo, en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de Los Tenedores previsto en el numeral (iii) inmediato siguiente y en la sección 8.3 inciso (d) del presente Fideicoimiso.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión de los Tenedores, con por lo menos 10 días de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir y/o ratificar a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Salvo lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior, el Fiduciario convocará a la Asamblea de Tenedores, previa instrucción que reciba del Administrador y/o del Comité Técnico.

(iii)Sin perjuuicio de lo anterior, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

Para tales efectos, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Lo anterior, en el entendido que la convocatoria que expida el Representante Común se publicará por lo menos una vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Emisora con al menos 10 Días de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

(iv)Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(v)Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(vi)Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

(vii)Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (y) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, para lo cual será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación y (x) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

(viii)Salvo por los casos previstos en los incisos (vi) y (vii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

(ix)Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

(x)De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en

relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xi)Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xii)La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xiii)No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xiv)Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(xv)La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberán estar disponible en el domicilio que se indique para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores.

(xvi)En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

8.2Los 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.

14.1<u>Distribuciones</u>. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar quelas Distribuciones sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2Entrega 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 LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;

g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;

h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:
El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Fiduciario con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Fiduciario se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;

j. Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.
El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

El Administrador llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y a la CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

k. El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

l. Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

m. *Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en este último caso, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;*

n. *Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomisosiempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;*

o. *Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;*

p. *Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;*

q. *Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Rembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y*

r. *El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.*

…

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 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 Activo de que se trate.

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Activos a que se refiere la sección 22.1 anterior, se procederá de la siguiente forma:

A. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

B. Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

…

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

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

26.2 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR e IVA. Al tratarse de un fideicomiso cuyo principal consiste en: (i) la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles para ser destinados al arrendamiento; (ii) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como (iii) a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria sobre los bienes arrendados, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 de la LISR en vigor y/o en aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo;

b. Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFI de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;

c. *Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;*

d. *El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.*

e. *El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;*

f. *Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente del ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.*

g. *Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

h. *Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

26.3 *Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Este impuesto se causará al momento de la aportación de los Activos al Patrimonio del Fideicomiso. Respecto de los Activos que sean aportados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Activo de que se trate, o bien, hasta el momento en que el o los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, enajenen los CBFIs que hubieran recibido como contraprestación por la aportación del Activo al Patrimonio del Fideicomiso.*

En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

26.4 *Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que la sustituyan, así como en la Ley del*

Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

26.5El 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 la que derive 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.

26.10El Asesor Contable y Fiscal realizará por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, la preparación y elaboración de información financiera que el Fiduciario dará a conocer al público en general a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen.

…

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1<u>Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico</u>. Toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior, no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro de manera independiente. Pero si cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

a) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO´s) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

b) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

c) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y

d) Adquisiciones que pretendan realizar una o más Personas interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de Personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

30.2Otras 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.

30.10Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Fundadores, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Activos Aportados.

30.11Lo 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 con voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. Una vez que (i) el Administrador inicial sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Fundadores dejen de tener el control de por lo menos el 11% de los CBFIs en circulación; el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.

…"

Durante el 2016, se tuvieron vigentes los siguientes contratos: el Contrato de Administración con el Administrador, el Contrato de Asesoría con el Asesor, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios.

Contrato de Asesoría

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

(i)La asesoría y recomendación respecto al desarrollo y, de ser apropiado, la modificación de la planeación estratégica para las propiedades a ser adquiridas o desarrolladas de acuerdo a los objetivos y políticas de inversión;
(ii)La asesoría y apoyo en la identificación, colocación, selección y adquisición de las propiedades;
(iii)La definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, y específicamente en el caso de proyectos de hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca;
(iv)Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
(v)Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
(vi)Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
(vii)Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
(viii)Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;
(ix)Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
(x)Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligences”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
(xi)Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;
(xii)Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
(xiii)Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control,

comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

Las partes acuerdan que en relación a los Contratos de Arrendamiento, el Fiduciario podrá retener hasta el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación del Asesor establecida en el Contrato de Asesoría, en caso que el Arrendatario respectivo no cubra el monto total de la Renta conforme a cualesquiera de dichos Contratos de Arrendamiento; por lo que el Asesor, de ser el caso, aplique dichos recursos al pago del importe de la Renta de que se trate. Dicho derecho de retención no es aplicable en aquellos Contratos de Arrendamiento en los que el Gestor Hotelero no es parte relacionada o si el Arrendatario no es afiliado de Fibra Inn.

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

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, el Asesor puede ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que el Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, el Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

a. Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar al Asesor a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de sustitución, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas al Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; en cuyo caso se utilizarán los últimos Estados Financieros Consolidados disponibles; y

b. Si la destitución se efectúa a partir del décimo año siguiente a la fecha en que se realice la presente Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

Cancelación del Contrato de Asesoría

El 14 de noviembre de 2016, Fibra Inn informó sobre las resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs que se llevó a cabo el 11 de noviembre de 2016, en donde se aprobó llevar a cabo la Internalización de la Administración del Fideicomiso, y como consecuencia se cancela el Contrato de Asesoría efectivo a partir del 1 de enero de 2017. En dicha Asamblea, y con la asistencia del 92.08% de los CBFIs en circulación, se aprobó con el voto favorable del 91.12%, lo siguiente:

Llevar a cabo la internalización de la administración del Fideicomiso y, en consecuencia, se autoriza la celebración del acuerdo de voluntades para la cancelación del Contrato de Asesoría celebrado entre el Fideicomiso y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., instruyéndose en este acto al Fiduciario celebrar con el Asesor los actos necesarios para tales efectos, incluyendo las modificaciones necesarias al contrato celebrado con el Administrador.
Para tales efectos, se autorizó para se instruya al Fiduciario pagar al Asesor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación de la Fábrica de Hoteles.

Se autorizó que el Comité Técnico instruya sobre lo siguiente: (i) autorice los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que los CBFIs que se entreguen al Asesor como parte del pago de la Contraprestación, de la Contraprestación Adicional y de la Contraprestación Fábrica de Hoteles no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos por el Asesor en un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; en el entendido que, dicha restricción de enajenación no será aplicable tratándose de la enajenación que el Asesor realice a cualesquiera de sus accionistas en forma directa o a través del Fideicomiso de Fundadores (según dicho término se define en el Fideicomiso), siempre y cuando los CBFIs que reciban dichos accionistas queden, a su vez, sujetos a un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; e (ii) instruya al Fiduciario la celebración de dichos convenios y/o contratos, así como de cualesquiera actos necesarios y/o convenientes para tales efectos, pudiendo, a su vez, delegar estas atribuciones a un delegado autorizado en la sesión del Comité Técnico de que se trate.

Se autorizó y reconoció que el precio de cada CBFI a ser entregado al Asesor como pago por la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles sea $11.52574713 M.N. (once pesos

52.574713/100 Moneda Nacional), el cual fue calculado ponderando el valor de cotización del CBFI durante los 10 (diez) días hábiles previos y 10 (diez) días hábiles posteriores al 3 de octubre de 2016, fecha en que la convocatoria de la presente Asamblea fue publicada vía Emisnet.

Además se autorizó y se instruyó en este acto al Fiduciario la emisión de 14,000,000 (catorce millones) de CBFIs para ser destinados al pago del 70% (setenta por ciento) de (i) la Contraprestación, (ii) la Contraprestación Adicional y (iii) la Contraprestación Fábrica de Hoteles; en el entendido que los CBFIs que no sean necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones, serán cancelados.

Se instruyó al Fiduciario para que los CBFIs que se emitan sean entregados al Asesor una vez que se hayan celebrado los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que dichos CBFIs no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos durante un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022.

Se autorizó e instruyó en este acto al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes la autorización para la emisión de los CBFIs incluyendo sin limitar: (a) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (c) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (d) el canje del macrotítulo que ampara los CBFIs con clave de pizarra FINN13 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. lndeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el nuevo macrotítulo que ampare la totalidad de CBFIs incluyendo los aprobados por esta Asamblea.

Contrato de Administración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contratos de Arrendamiento

A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio a 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 5.0% del total de nuestros ingresos al 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

Cada uno de los Contratos de Arrendamiento con Terceros, establecen rentas mensuales fijas, las cuales varían según los metros cuadrados arrendados y oscilan entre $14,000.00 y $178,000.00.

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

Con relación a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios, Operadora México cedió a un fideicomiso de administración del que es fiduciario Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "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® Altamira
12.	Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto
13.	Hotel Casa Grande® Chihuahua
14.	Hotel Casa Grande® Delicias
15.	Wyndham® Garden Guadalajara
16.	Courtyard by Marriott® Saltillo

Contrato de Gestión Hotelera

El Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012 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 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn tiene celebrados con contratos de franquicia y licencia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton Inn® by Hilton® de grupo Hilton Worldwide; Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG®; JW Marriott®, Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; Aloft® de Starwood Hoteles and Resorts Worldwide, Inc.; City Express® y City Express® Junior de Hoteles City Express®; Camino Real® de Hoteles Camino Real® por medio de un contrato de operación y licencia; Casa Grande® (A partir de abril de 2016 los derechos de la marca fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con quien se celebró un nuevo Contrato de Licencia) y Arriva Express® (Licencia terminada en octubre de 2016 por conversión a AC hotels by Marriott®.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton Inn® by Hilton® en México. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia en 15 países y territorios y que a la fecha cuenta con más de 1,900 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y productos. Hampton Inn® ofrece un desayuno caliente de cortesía (On the House®), internet WiFi en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía “Hampton Inn® 100% Satisfaction Guarantee”. La marca Hampton Inn® by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton Worldwide que es una compañía hotelera internacional que tiene 14 marcas, más de 4,700 hoteles y aproximadamente 758,000 cuartos.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de hasta 13 años. Este tipo de contrato requiere que el franquiciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad del inmueble donde el desarrollo de un nuevo hotel es planeado o bien haya celebrado un contrato de opción de compra para adquirir un hotel. Fibra Inn solicita la licencia directamente a Hilton Worldwide, la cual tiene sus oficinas centrales en Estados Unidos. Hilton Worldwide por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 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 tiene celebrados 16 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG® (Intercontinental Hotels Group). IHG® cuenta con más de 5,000 hoteles en casi 100 países..

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario y operador del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto, 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 7 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® México Coyoacán, Holiday Inn® Puebla La Noria (operado por un tercero), Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente, Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico y un contrato de franquicia para un hotel Holiday Inn en Ciudad Juárez para la futura conversión de un hotel Casa Grande® propiedad de Fibra Inn.

Las marcas Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites se caracterizan por ofrecer a sus clientes un hotel limpio y agradable, sin complicaciones, donde pueden disfrutar de una estancia cómoda ya sea de negocios o de placer. Estos hoteles ofrecen desayuno gratis y habitaciones cómodas. Fibra Inn es propietario de 6 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn Express® Toluca, Holiday Inn Express® Saltillo, Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez, Holiday Inn Express® & Suites Toluca, Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto.

En Noviembre de 2016, finalizó la vigencia del Contrato de Franquicia del hotel Holiday Inn Expres® Playa del Carmen y por razones de negocio Fibra Inn decidió convertir este hotel a la marca Wyndham Garden®.

La marca Staybridge & Suites® está diseñada para hacer sentir al huésped como en casa, con instalaciones aptas para estancias prolongadas, ideal para proyectos, viajes de trabajo, vacaciones o visitas de fin de semana. Fibra Inn tiene celebrado el contrato de franquicia para el Hotel Staybridge Suites® Guadalajara Expo.

Las Franquicias de IHG® se solicitan directamente con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. La vigencia de la franquicia es desde 10 hasta 20 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2026
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2017
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2018
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2018
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2019

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott, AC Hotels by Marriott®
Fibra Inn actualmente tiene celebados 8 contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 6,000 propiedades y 29 marcas de hoteles, en 120 pasíses.

Fibra Inn cuenta con franquicias para un JW Marriott®, dos Marriott®; dos Courtyard by Marriott®; dos Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y un AC Hotels by Marriott®.

Los hoteles de la marca JW Marriott® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios de reuniones de próxima generación hasta servicio al huésped de alta tecnología y mucho más. Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar con más de 1,000 hoteles en 46 países. Ofrecen opciones de restaurantes y conección con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo. Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott con más de 800 establecimientos en Estados Unidos, Canadá y México ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplicos espacios para trabajar y personal amigable.

Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Marzo 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	En Suspensión
AC Hotels by Marriott® Guadalajara Expo	20 años a partir de la apertura
JW Marriott® Monterrey	20 años a apartir de la apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a apartir de la apertura

Aloft® Guadalajara by Starwood®

Durante el 2016 la compañía hotelera Marriott® se fusionó con la compañía hotelera Starwood. En el caso del contrato de Fibra Inn para el hotel Aloft® Guadalajara, la sociedad franquiciante sigue siento Starwood hasta que se lleve a cabo en su totalidad la fusión.

Propiedades	Vencimiento
Aloft® Guadalajara	Octubre 2034

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 6 hoteles Wyndham Garden® y 4 hoteles Microtel Inn & Suites® ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts.

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

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

Propiedades	Vencimiento
Wyndham® Garden Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham® Garden Silao	Julio 2029
Wyndham® Garden Celaya	Marzo 2029
Wyndham® Garden León	Marzo 2029
Wyndham® Garden Guadalajara	Agosto 2030
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 las ciudades de Delicias, Chihuahua y Ciudad Juárez. Este último con proyecto de cambio de marca a Holiday Inn. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. en abril de 2016 con quien se celebró un nuevo Contrato de Licencia. Los tres hoteles son operados por Fibra Inn.

Propiedades	Vencimiento

Casa Grande Delicias	Abril 2026
Casa Grande Chihuahua	Abril 2026
Casa Grande Ciudad Juárez	Abril 2026

Best Western®

Fibra Inn es propietario de un hotel Best Western, ubicados en Monterrey. Es operado por Fibra Inn. Este hotel de servicio limitado está enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios.

Propiedades	Vencimiento
Best Western Monterrey Valle Real	Julio 2017

City Express® y City Express Junior®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles City Express y City Express Junior. Son operados por Fibra Inn. Estos hoteles de servicio limitado están enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios.

Propiedades	Vencimiento
City Express Chihuahua	Diciembre 2030
City Express Junior Chihuahua	Diciembre 2030

Para resaltar algunos puntos importantes de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales lo siguiente: no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. Por lo tanto, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble. Además, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y 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	010030350
Vigencia	17 Jul 2017 – 17 Jul 2018
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	AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo
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.	47328	31 dic 2016 – 31 dic 2017
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	47951	26 feb 2017 – 26 feb 2018
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	ACE Seguros, S.A	48795	1 may 2017 – 1 may 2018

Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	ACE Seguros, S.A	48774	25 may 2017 – 25 may 2018
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	ACE Seguros, S.A	48794	29 may 2017 – 29 may 2018
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47209	1 dic 2016 – 1 dic 2017
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-003-02	24 jul 2016 – 24 jul 2017
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-000-03	31 may 2017 – 31 may 2018
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-11-07000033-0000-01	29 nov 2016 – 29 nov 2017
Holiday Inn Tampico Altamira	ACE Seguros, S.A	48773	29 may 2017 – 29 may 2018
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	ACE Seguros, S.A	48771	29 may 2017 – 29 may 2018
Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000006-000-03	31 may 2017 – 31 may 2018
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	49162	30 jun 2017 – 30 jun 2018
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-000-03	17 may 2017 – 17 may 2018
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000026-000-03	29 may 2017 – 29 may 2018
Wyndham Garden Playa del Carmen	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000004-000-03	23 may 2017 – 23 may 2018
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.	02-11-01101181-0000-09	15 ene 2017 – 15 ene 2018
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	47211	1 dic 2016 – 1 dic 2017
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	48348	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden Celaya	ACE Seguros, S.A	48350	1 abr 2017– 1 abr 2018
Wyndham Garden León Centro Max	ACE Seguros, S.A	48365	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	48349	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	ACE Seguros, S.A	48353	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	ACE Seguros, S.A	48355	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	ACE Seguros, S.A	48354	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	ACE Seguros, S.A	48352	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A	48411	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Marriott Puebla	ACE Seguros, S.A	45820	29 ago 2016 – 29 ago 2017
Courtyard by Marriott Saltillo	ACE Seguros, S.A	46858	2 nov 2016 – 2 nov 2017
Courtyard by Marriott Chihuahua	ACE Seguros, S.A	49081	2 jun 2017

			– 2 jun 2018
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	ACE Seguros, S.A	47302	15 dic 2016 – 15 dic 2017
Aloft Guadalajara	ACE Seguros, S.A	47694	14 ene 2017 – 14 ene 2018
Camino Real Guanajuato	ACE Seguros, S.A	45732	21 ago 2016 – 21 ago 2017
City Express Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47210	1 dic 2016 – 1 dic 2017
City Express Junior Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47208	1 dic 2016 – 1 dic 2017
Casa Grande Delicias	ACE Seguros, S.A	47219	5 dic 2016 – 5 dic 2017
Casa Grande Chihuahua	ACE Seguros, S.A	47218	5 dic 2016 – 5 dic 2017
Arriva Express Guadalajara Plaza Sol	ACE Seguros, S.A	45730	15 ago 2016 – 15 ago 2017
Casa Grande Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A	47218	20 abr 2017 – 20 abr 2018

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

A continuación se presenta la estructura actual de Gobierno Corporativo de Fibra Inn basada en la reexpresión del Fideicomiso derivada de la internalización de los servicios de asesoría. El Fideicomiso se reexpresó el 5 de diciembre de 2016, derivado de la Asamblea General de Tenedores del 11 de noviembre de 2016.

Gestor Hotelero	Fiduciario	Comité Técnico[1]	Comité de Auditoría[2]	Comité de Prácticas[1]
?Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración **Fideicomiso de Control** • Nombrar al presidente del Comité Técnico • Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación	? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ? Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles ? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. **Administrador** ? Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. **Asamblea de Tenedores** ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso ? Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7] ? Modificar o terminar el contrato de fideicomiso[7] ? Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso[9] • Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores • Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en númeor de CBFIs • Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso • Aprobar incrementos en los	? Órgano de administración del negocio ? Aprobar la Emisión de CBFIs • Designar al Asesor Fiscal y Contable ? Transacciones que representen hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] • Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a $3,000,000 de dólares ? Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8] • Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros[8] ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas) ? Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración • Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría • Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del comité de auditoria • Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas ? Aprobar estados	? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables ? Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables. ? Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico ? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico ? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico ? Requerir reportes relativos a la elaboración de la	? Brindar opiniones acerca de las transacciones con Personas Relacionadas y Tenedores Relevantes ? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones ? Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces ? Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes **Comité de Nominaciones y Compensaciones[10]** ? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia ? Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico ? Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría ? Recomendar la designación y destitución del Director

	esquemas de compensación y comisiones del Administrador • Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones • Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos	financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores ? Establecer las políticas de desinversión ? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal[8] ? Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs ? Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes ? Instruir la celebración de Convenios de Adhesión ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría ? Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas ? Nombrar al secretario del Comité Técnico ? Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos ? Establecer los términos del Administrador ? Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso ? Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores	información financiera ? Recibir obervaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero ? Reunirse periodicamente con directivos relevantes ? Convocar a Asambleas de Tenedores **Comité de Inversiones** ? Autorizar las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9]	General ? Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo ? Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General ? Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo ? Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel ? Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador **Comité de Vigilancia de Créditos**[11] ? Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, prestamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso **Comité Financiero** ? 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

(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 la intención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(2) El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

(3) El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

(4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.
(5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario delComité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.
(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de 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 la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.
(10) El comité de nominaciones y compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.
(11) El comité de Vigilancia de Créditos está conformado por 4 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes.

Comité Técnico

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

El Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	63	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	54	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	59	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	55	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	60	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	58	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	51	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	41	Antonio de Jesus Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano*	61	
Adrián Garza de la Garza*	64	
Rafael Gómez Eng*	63	
Everado Elizondo Almaguer*	73	
Héctor Medina Aguiar*	66	

*Miembro Independiente.

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 2016, el monto acumulado de remuneración que pagamos a todos los miembros independientes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 2.5 millones.
Los emolumentos de los Consejeros Independientes son por asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los que pertenecen. Se pagan Ps.32,750 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. 27,000 por asistencia a cada sesión de los otros comités.

Elección del Comité Técnico
De conformidad con el Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de CBFIs para la elección del Comité Técnico, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente, en su caso. Los Tenedores de CBFIs que, a través del Fideicomiso de 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)Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iii)Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso; dentro de estas operaciones se incluye la facultad de contratar cualquier tipo de deuda, financiamiento o pasivo con cualquier institución financiera, nacional o del extranjero y/o mediante la emisión de cualquier clase de valores representativos de deuda para su colocación pública o privada, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías.

(iv)Delegar al Administrador la facultad de autorizar e instruir al Fiduciario las operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares exclusivamente con relación a inversiones sobre Activos existentes, su mejora y conservación; lo anterior, en el entendido que la resolución por la que el Comité Técnico autorice la delegación de esta facultad deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico

(v)Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones

(vi)Autorizar a las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros, asimismo, cuando el Gestor Hotelero autorizado conforme lo previsto en este Fideicomiso, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, autorizar y designar a un Gestor Hotelero sustituto.

Asimismo, retirar la autorización para que sociedades puedan ser designadas como Gestores Hoteleros, cuando se presenten incumplimientos graves o reiterados a los mismos por parte de ellas conforme a los Contratos de Gestión Hotelera respectivos y se cuente con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes.

(vii)Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

(viii)Acordar cualquier modificación y/o adición del Contrato de Administración, salvo en el caso del supuesto previsto en el inciso (g) de la sección 8.4 de la Cláusula Octava de este Fideicomiso.

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

(x)Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

(xi)Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(xii)Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(xiii)Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos (“Desinversión”) que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Comité de Inversiones; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv)el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Comité de Inversiones.

Lo anterior en lo entendido que:

A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso relevada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo se deberá contratar por el Fiduciario, precio acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
C. En el caso de los Activos Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso.
D. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. EL precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F siguiente.
E. Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Activos que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendiendo de que en el caso de los Activos Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.
F. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 Díaz Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieres los incisos D y E anteriores, según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren dichos incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las Personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. Los Tenedores Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso E, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.
G. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

(xiv) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea distinta al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros

Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

(xv)Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente al artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocación o cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador, y en su caso designar a la Persona encargada del manejo de los recursos para adquisición de CBFIs.

(xvi)Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes que se tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que éste tenga. No obstante lo anterior, el Administrador podrá instruir al Fiduciario la relación de Eventos Relevantes cuando a su juicio no sea conveniente esperar a que el Comité Técnico tome el acuerdo respectivo.

(xvii)Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Activos Aportados.

(xviii)Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

(xix)Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(xx) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 Miembros Independientes.

El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 de los Miembros Independientes.

(xxi)Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiera y el Comité de Vigilancia de Créditos.

(xxii)Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

(xxiii)Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

(xxiv)Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en cualquier materia con base en los estudios técnicos y recomendaciones que reciba de sus comités.

(xxv)Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contraprestación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

(xxvi)Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, podrá determinar las políticas y criterio conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la

prestación de servicio de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

Al efecto, podrá designar los Bienes Inmuebles que serán destinados a los fines señalados y los operadores de los mismos, en su caso, autorizar la celebración de contratos de operación y/o gestión respectivos y otros necesarios al efecto, debiendo contar en todo caso con la recomendación del Administrador.

Adicionalmente, el Comité Técnico 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 29 de abril de 2016, se aprobó la modificación de los emolumentos de los miembros independientes del comité técnico la cantidad de Ps. 32,750 por su asistencia en cada sesión de Comité Técnico y Ps. 27,000 por su asistencia en cada sesión de Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones, Comité de Prácticas, Comité de Inversiones, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité Financiero.

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

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

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

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

daños y perjuicios causados a Fibra Inn y/o a las subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

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

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

Comité de Inversiones

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano*
Adrián Garza de la Garza*
Rafael Gómez Eng*
Victor Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas

El Comité de Inversiones se integra con por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico sería responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

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

(i)Autorizar la realización, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de todas las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones en los mismos con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones de compra e inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola. Lo anterior en el entendido que será el Administrador quien instruya al Fiduciario la ejecución de estas operaciones, con base en la autorización del Comité de Inversiones.

(ii)Cualquier otra facultad prevista en el presente Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico.

Comité de Prácticas

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

El Comité de Prácticas se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. Los Miembros Independientes que lo integran pueden invitar a miembros del Comité Técnico designados por un Inversionista Institucional (conforme al término definido que se establece en la LMV) que detente 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a sus sesiones y deliberaciones, con voz pero sin voto alguno. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

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

Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.

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

Comité de Auditoría

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

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

de Auditoría.

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

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

(ii)Discutir los Estados Financieros 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 Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(v)Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(vi)Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fideicomiso, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(vii)Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(viii)Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(ix)Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(x)Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(xi)Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

(xii)Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común, del Arrendatario y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro

Everardo Elizondo Almaguer*
Adrián Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas

Se tiene un comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones y Compensaciones") 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 y Compensaciones. Dicho comité es responsable de, entre otras cosas:

(i)Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(ii)Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;

(iii)Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés;

(iv)Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;

(v)Previa la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico;

(vi)Recomendar al Comité Técnico acerca de la designación y destitución del Director General del Administrador.

(vii)Aprobar acerca de la designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador, previa recomendación del Director General del Administrador.

(viii)Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Director General del Administrador.

(ix)Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo el Administrador.

(x)Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador que fueses susceptibles de contar con dichos esquemas de incentivos, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(xi)Proponer al Comité Técnico para resolución de la Asamblea de Tenedores cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso.

(xii)Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones y Compensaciones se reúne en cualquier momento, pero debe ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o el Secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones son válidas cuando se adoptan por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Comité de Vigilancia de Créditos

Miembro
Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Everardo Elizondo Almaguer*
Oscar Eduardo Calvillo Amaya

El Comité de Vigilancia de Créditos se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico. El Comité de Vigilancia de Créditos está conformado por Héctor Medina Aguiar, Everardo Elizondo Almaguer, Rafael Gómez Eng y Oscar Eduardo Calvillo Amaya.

Este comité tiene la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y que éstos, en sus caso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Comité Financiero

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

El Comité Financiero se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.
Este comité tiene la responsabilidad de analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Asimismo

debe informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Asambleas de Tenedores durante el 2016

Durante el año, se llevaron a cabo dos Asambleas de Tenedores. Estas fueron las siguientes:

1. **Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 29 de abril de 2016**; en la que se aprobó lo siguiente:

Se aprobó por unanimidad de los presentes, en todos sus términos los siguientes documentos sobre el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015.

- Informe Anual de Actividades efectuadas por el Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Técnico
- Informe Anual del Comité de Auditoría del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Prácticas e Inversiones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Nominaciones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Financiero del Fideicomiso
- Informe Anual del Auditor Externo, relativo a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso.
- Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso
- Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2015.

Se ratificó por unanimidad de los presentes, el nombramiento de los Miembros, tanto Patrimoniales como Independientes que actualmente integran el Comité Técnico del Fideicomiso, en la inteligencia de que todos ellos permanecerán en sus cargos hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus respectivos cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. En virtud de lo anterior, se reconoce que el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	**Miembros Independientes**
Victor Zorrilla Vargas	Everardo Elizondo Almaguer
Joel Zorrilla Vargas	Adrián Enrique Garza de la Garza
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alberto Rafael Gómez Eng
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Héctor Medina Aguiar

Robert Jaime Dotson Castrejón	Marcelo Zambrano Lozano
Juan Carlos Hernáiz Vigil	
Adrian Jasso	
Santiago Pinson Correa	

Se aceptó la sustitución del señor Juan Carlos Calderón Guzmán, como suplente del señor Santiago Pinson Correa y se designó al señor Antonio de Jesús Sibaja Luna en su lugar.

Se ratificaron en sus cargos a todos los demás suplentes

Se ratificaron los suplentes de los Miembros Patrimoniales del Comité Técnico del Fideicomiso, de la manera siguiente:

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

Se aprobaron los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en los siguientes términos: (i) la cantidad de $32,750.00 M.N. (treinta y dos mil setecientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) la cantidad de $27,000.00 M.N. (veintisiete mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión de cualquier otro Comité del Fideicomiso; en la inteligencia de que, en cualquier caso, su participación podrá ser presencial o mediante conferencia telefónica, indistintamente y con efectos retroactivos al 1 de abril de 2016.

Se informó a la Asamblea de Tenedores sobre los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

Se ratificaron los procesos y las adquisiciones de los inmuebles que conformaron el patrimonio del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2015.

Se autorizó la modalidad de Programa de Emisor Recurrente respecto del Programa de Emisión de Deuda, aprobado por la Asamblea de Tenedores del 4 de septiembre de 2015; en la inteligencia de que:

(i)En ningún caso, el monto total emitido por concepto de Deuda bajo esta modalidad, podría exceder de Ps. 3,124.7 millones, o su equivalente en UDIS o en Dólares, remanentes del Programa de Emisión de Deuda previamente autorizado por esta Asamblea en fecha 4 de septiembre de 2015; y,
(ii)Permanecerían vigentes todos los acuerdos que, derivado de la autorización del Programa de Emisión de Deuda, fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores del 4 de septiembre de 2015.

Se aprobó que el establecimiento del Programa de Emisor Recurrente:

(i)En ningún caso, el monto total emitido por concepto de Capital, podría exceder de Ps. 200 millones de CBFIs; y,
(ii)Se mantendría en la Asamblea de Tenedores la facultad de determinar las fechas, montos y características definitivas de cada una de las emisiones de Capital que se realicen al amparo de este Programa.

2. **Asamblea Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo el 11 de noviembre de 2016**; en la que se contó con la asistencia del 92.08% del total de CBFIs en circulación.

Se contó con el voto a favor del 91.12% del total de los CBFIs en circulación para:

- Aprobar la internalización de la administración del Fideicomiso y, en consecuencia, autorizar la celebración del acuerdo de voluntades para la cancelación del Contrato de Asesoría celebrado entre el Fideicomiso y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., instruyéndose en este acto al Fiduciario celebrar con el Asesor los actos necesarios para tales efectos, incluyendo las modificaciones necesarias al contrato celebrado con el Administrador.
- Dar cumplimiento a las obligaciones que deriven de ejecución de lo anterior y pagar al Asesor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles, en los términos propuestos.
- Autorizar e instruir al Comité Técnico para que: (i) autorice los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que los CBFIs que se entreguen al Asesor como parte del pago de la Contraprestación, de la Contraprestación Adicional y de la Contraprestación Fábrica de Hoteles no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos por el Asesor en un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; en el entendido que, dicha restricción de enajenación no será aplicable tratándose de la enajenación que el Asesor realice a cualesquiera de sus accionistas en forma directa o a través del Fideicomiso de Fundadores (según dicho término se define en el Fideicomiso), siempre y cuando los CBFIs que reciban dichos accionistas queden, a su vez, sujetos a un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022; e (ii) instruya al Fiduciario la celebración de dichos convenios y/o contratos, así como de cualesquiera actos necesarios y/o convenientes para tales efectos, pudiendo, a su vez, delegar estas atribuciones a un delegado autorizado en la sesión del Comité Técnico de que se trate.

- Autorizar y reconocer que el precio de cada CBFI a ser entregado al Asesor como pago por la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles sea $11.52574713 M.N. (once pesos 52.574713/100 Moneda Nacional), el cual fue calculado ponderando el valor de cotización del CBFI durante los 10 (diez) días hábiles previos y 10 (diez) días hábiles posteriores al 3 de octubre de 2016, fecha en que la convocatoria de la Asamblea fue publicada vía EMISNET.
- Autorizar la emisión de 14 millones de CBFIs para ser destinados al pago del 70% (setenta por ciento) de (i) la Contraprestación, (ii) la Contraprestación Adicional y (iii) la Contraprestación Fábrica de Hoteles en el entendido que los CBFIs que no sean necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones, serán cancelados.
- Instruir en este acto al Fiduciario para que los CBFIs anteriores, sean entregados al Asesor y que tengan por objeto asegurar que dichos CBFIs no puedan ser enajenados o de cualquier otra forma dispuestos durante un periodo de restricción que estará vigente hasta el 1 de enero de 2022
- Autorizar e instruir en este acto al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes la autorización para la emisión de los CBFIs para realizar: (a) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores; (c) su inscripción en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para su cotización en la misma; y (d) el canje del macrotítulo que ampara los CBFIs con clave de pizarra FINN13 que actualmente se encuentran en circulación, depositado ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el nuevo macrotítulo que ampare la totalidad de CBFIs incluyendo los aprobados por la Asamblea.

En cuanto a los puntos siguientes se contó con el voto favorable del 90.39% del total de los CBFIs en circulación:

- Autorizar la modificación del Fideicomiso para que el Comité de Nominaciones cuente con las facultades descritas y se autoriza modificar el Fideicomiso para denominar en lo sucesivo a dicho comité como “Comité de Nominaciones y Compensaciones” y para que cualquier referencia al Comité de Nominaciones sean sustituida por “Comité de Nominaciones y Compensaciones”.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer un nuevo comité denominado “Comité de Inversiones”, con las facultades descritas e integrado con, por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico que es responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer que el Administrador tendrá las facultades y atribuciones descritas en adición a aquellas que actualmente le corresponden en términos del Fideicomiso.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer que lo previsto en la cláusula trigésima, sección 30.1 del Fideicomiso no será aplicable exclusivamente a las adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, pero sí cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para (i) integrar el contenido de las cláusulas décima primera bis y décima novena bis en las cláusulas del Fideicomiso que correspondan, eliminando estas; (ii) ajustar su clausulado conforme a las disposiciones legales aplicables, los acuerdos adoptados en la presente Asamblea y

la situación actual del negocio; y (iii) para que se considere como dentro de sus fines la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer el "Comité Financiero", el cual quedará integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros; en el entendido que por lo menos la mayoría de los miembros de dicho comité deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico. Y tendrá todas aquellas facultades y atribuciones que el Comité Técnico le delegue para la ejecución de sus resoluciones.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer el "Comité de Vigilancia de Créditos", el cual quedará integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros; en el entendido que por lo menos la mayoría de los miembros de dicho comité deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico.
- Autorizar la modificación del Fideicomiso para establecer que el Comité de Vigilancia de Créditos, tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, la de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la legislación aplicable.
- Considerando las resoluciones adoptadas en esa Asamblea, se autorizó al Fiduciario modificar el Fideicomiso en términos sustancialmente iguales, considerando los ajustes y modificaciones necesarios para atender las observaciones efectuadas por la CNBV.

Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, el Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación por sus servicios la cantidad que resulte de aplicar a la base para la contraprestación el factor del 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en base al valor burto de los activos inmobiliarios actualizados por inflación. A partir del 1 de enero de 2017, se da por terminado dicho contrato por un acuerdo de voluntades, razón por la cual se dejará de aplicar dicha comisión a partir de esa fecha.

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

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

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 2016 y 2015, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones 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.

Se registran obligaciones bancarias de largo plazo por Ps. 2,843.3 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

Al 30 de septiembre de 2017 el saldo de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 2,875.4 millones con vencimiento el 24 de septiembre de 2021 a una tasa nominal de TIIE 28 días más 110 puntos base (equivalente a 117 puntos base de tasa efectiva incluyendo la reapertura). Este saldo considera la reapertura de la deuda por Ps. 1,000 millones colocada en octubre de 2016 a TIIE 28 días más 130 puntos base, mediante descuento sobre el precio nominal.

Al cierre del tercer trimestre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.06%:

(iii)66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
(iv)34% que está a tasa variable de 8.54%

Por tanto, el costo neto de la deuda es de 8.31% considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Al 30 de septiembre del 2017, la Compañía tiene la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,125 millones sin sobrepasar el límite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

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 2017	
	CBFI*	%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,169	17.1%
Púbico Inversionista	363,751,790	82.9%
Total en Circulación	438,830,959	100.0%

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.9% estaban en manos de público inversionista y el 17.1% eran propiedad del Fideicomiso de Fundadores.
El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos 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. El Fondo de Recompra se empezó a operar en el 3T17, por lo que a la fecha el monto total de CBFIs en circulación asciende a 438,830,959 títulos.

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:

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
2016	11.41	13.61	10.30	229,936

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Promedio 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
4T2016	11.41	12.99	10.30	229,900
1T2017	11.05	11.59	10.16	1,271,617
2T2017	12.16	12.50	10.56	55,925
3T2017	12.11	12.38	11.51	275,152

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 una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon
Cualquier dividendo o distribución en efectivo para tenedores de ADR *	U.S.$ 0.05 (o menos) por ADS	Bank of New York Mellon
Distribución de valores distribuidos a tenedores de valores realizado por el depositario para el tenedor registrado de ADR. *	El honorario equivalente al honorario que hubiera sido pagado si los valores distribuidos hubieran sido acciones y éstas hubieran sido depositadas para emission de ADSs	Bank of New York Mellon
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores *	Honorarios de regsitro o transferencia	Bank of New York Mellon
Cable, telex y transmisiones de fax (como se indica	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon

en el acuerdo depositario) *		
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 2017 Fibra Inn tenía Ps. 602.8 millones de efectivo. El saldo de impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de septiembre de 2017 es de Ps. 91.7 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes registra Ps. 141.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Las otras cuentas por cobrar presentan Ps. 2.8 millones y los pagos anticipados por Ps. 30.6 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. 95.6 millones.

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha se ha realizado la liberación de la garantía otorgada sobre 15 hoteles del portafolio de la Fibra y solamente uno continúa en el proceso para su liberación.

Se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,843.3 millones que corresponden al saldo de la deuda bursátil, neto de gastos amortizables.

Al 30 de septiembre de 2017 el saldo de la emisión de deuda “FINN15” es de Ps. 2,875.4 millones con vencimiento el 24 de septiembre de 2021 a una tasa nominal de TIIE 28 días más 110 pb (equivalente a 117 pb de tasa efectiva incluyendo la reapertura). Este saldo considera la reapertura de la deuda por Ps. 1,000 millones colocada en octubre de 2016 a TIIE 28 días más 130 pb, mediante descuento sobre el precio nominal.

Al cierre del tercer trimestre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.06%:

(i)66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
(ii)34% que está a tasa variable de 8.54%

Por tanto, el costo neto de la deuda es de 8.31%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Al 30 de septiembre del 2017, la Compañía tiene la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,125 millones sin sobrepasar el límite del 33% “loan-to-value” establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 30 de septiembre de 2017 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de Deuda Bursátil		
		Al 30 de septiembre de 2017
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.9%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.0	2.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	4.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	322%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 29.9% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2017. 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 2017 fue de 2.4 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Indices de Deuda (millones de pesos)	Al 30 de septiembre de 2017
Nivel de Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	-
Deuda Bursátil	2,875.4
Activos Totales	9,630.1
Índice de Endeudamiento	**29.9%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda (igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	602.8
Iva por Recuperar	91.7
Utilidad Operativa	647.1
Líneas de Crédito	177.0
Sub-Total Numerador	*1,518.6*
Amortización de Intereses	358.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	98.3
Gastos de Desarrollo	167.5
Sub-Total Denominador	*623.8*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**2.4 veces**

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]

El 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T17 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2507 por CBFI basada en los 438,830,959 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 2017. La distribución será pagada a más tardar el 31 de noviembre de 2017.

* Los montos de distribución por CBFI se calcularon en base a 438,830,959 CBFIs en circulación.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FINN
Periodo cubierto por los estados financieros:	2017-07-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2017-09-30
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:	0
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]

Referirse a las secciones 800500 y 800600 debajo donde se presenta la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplicable.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	602,830,000	849,077,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	188,250,000	176,587,000
Impuestos por recuperar	91,688,000	310,387,000
Otros activos financieros	4,285,000	13,420,000
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	887,053,000	1,349,471,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	887,053,000	1,349,471,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	109,031,000	36,845,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	11,123,000	29,145,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	8,453,337,000	8,314,822,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	69,574,000	60,149,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	8,643,065,000	8,440,961,000
Total de activos	9,530,118,000	9,790,432,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	156,780,000	135,420,000
Impuestos por pagar a corto plazo	8,551,000	10,125,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	4,999,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
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	165,331,000	150,544,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	165,331,000	150,544,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,843,299,000	2,836,654,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	297,000	295,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	297,000	295,000
Pasivo por impuestos diferidos	66,000	66,000
Total de pasivos a Largo plazo	2,843,662,000	2,837,015,000
Total pasivos	3,008,993,000	2,987,559,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,982,220,000	6,327,290,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	528,404,000	446,342,000
Otros resultados integrales acumulados	10,501,000	29,241,000
Total de la participación controladora	6,521,125,000	6,802,873,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	6,521,125,000	6,802,873,000
Total de capital contable y pasivos	9,530,118,000	9,790,432,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,460,436,000	1,325,453,000	486,294,000	471,190,000
Costo de ventas	458,582,000	397,810,000	158,646,000	144,201,000
Utilidad bruta	1,001,854,000	927,643,000	327,648,000	326,989,000
Gastos de venta	527,132,000	459,550,000	177,236,000	166,579,000
Gastos de administración	273,790,000	238,826,000	98,406,000	86,058,000
Otros ingresos	5,345,000	7,372,000	1,676,000	2,950,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	206,277,000	236,639,000	53,682,000	77,302,000
Ingresos financieros	37,740,000	11,692,000	12,712,000	3,222,000
Gastos financieros	161,955,000	104,003,000	53,990,000	34,395,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	82,062,000	144,328,000	12,404,000	46,129,000
Impuestos a la utilidad	0	965,000	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	82,062,000	143,363,000	12,404,000	46,129,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	82,062,000	143,363,000	12,404,000	46,129,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	82,062,000	143,363,000	12,404,000	46,129,000
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	0.19	0.33	0.03	0.1
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.19	0.33	0.03	0.1
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.16	0.29	0.03	0.09
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.16	0.29	0.03	0.09

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	82,062,000	143,363,000	12,404,000	46,129,000
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	(18,740,000)	15,050,000	3,908,000	9,804,000
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	(18,740,000)	15,050,000	3,908,000	9,804,000
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 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
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	(18,740,000)	15,050,000	3,908,000	9,804,000
Resultado integral total	63,322,000	158,413,000	16,312,000	55,933,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	63,322,000	158,413,000	16,312,000	55,933,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	82,062,000	143,363,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	965,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	190,277,000	162,082,000
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	0	3,630,000
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	12,020,000	(65,609,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	130,223,000	83,816,000
Incremento (disminución) de proveedores	23,103,000	(46,020,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(1,572,000)	(10,264,000)
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)	354,051,000	128,600,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	436,113,000	271,963,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(156,388,000)	(97,012,000)
Intereses recibidos	(37,740,000)	(11,692,000)
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	554,761,000	357,283,000
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	328,792,000	691,824,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	9,425,000	16,695,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
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	37,740,000	11,692,000
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	(300,477,000)	(696,827,000)
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	14,015,000	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	165,275,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	331,055,000	288,977,000
Intereses pagados	155,461,000	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	(500,531,000)	(123,702,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(246,247,000)	(463,246,000)
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	(246,247,000)	(463,246,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	849,077,000	796,751,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	602,830,000	333,505,000

[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	6,327,290,000	0	0	446,342,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	82,062,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	82,062,000	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	331,055,000	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	(14,015,000)	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	(345,070,000)	0	0	82,062,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,982,220,000	0	0	528,404,000	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	0	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	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	0	0	0	0	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	29,241,000	29,241,000	6,802,873,000	0	6,802,873,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	82,062,000	0	82,062,000
Otro resultado integral	0	0	(18,740,000)	(18,740,000)	(18,740,000)	0	(18,740,000)
Resultado integral total	0	0	(18,740,000)	(18,740,000)	63,322,000	0	63,322,000
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	331,055,000	0	331,055,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(14,015,000)	0	(14,015,000)
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	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
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	(18,740,000)	(18,740,000)	(281,748,000)	0	(281,748,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	10,501,000	10,501,000	6,521,125,000	0	6,521,125,000

[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	6,671,290,000	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

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	440,019,542
Numero de acciones recompradas	1,188,583	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	190,277,000	162,086,000	64,066,000	60,708,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2016-10-01 - 2017-09-30	Año Anterior 2015-10-01 - 2016-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,932,536,000	1,693,504,000
Utilidad (pérdida) de operación	280,730,000	292,524,000
Utilidad (pérdida) neta	105,921,000	188,121,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	105,921,000	188,121,000
Depreciación y amortización operativa	259,409,000	204,995,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	71,511,000	186,878,000
Total efectivo	71,511,000	186,878,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	531,319,000	655,135,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	531,319,000	655,135,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	7,064,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	602,830,000	849,077,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	141,419,000	145,435,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	13,361,000	12,699,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	30,641,000	16,755,000
Total anticipos circulantes	30,641,000	16,755,000
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	2,829,000	1,698,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	188,250,000	176,587,000
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	109,031,000	36,845,000
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 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	109,031,000	36,845,000
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	1,511,059,000	1,511,059,000
Edificios	5,588,043,000	5,707,144,000
Total terrenos y edificios	7,099,102,000	7,218,203,000
Maquinaria	323,195,000	307,140,000
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	404,843,000	448,206,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	506,400,000	236,999,000
Anticipos para construcciones	119,797,000	104,274,000
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	8,453,337,000	8,314,822,000
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	37,696,000	40,559,000
Licencias y franquicias	21,194,000	19,590,000
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	1,858,000	0
Otros activos intangibles	8,826,000	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	69,574,000	60,149,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	69,574,000	60,149,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	95,555,000	90,083,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	27,844,000	29,586,000
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	33,381,000	15,751,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	156,780,000	135,420,000
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	0	4,999,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	0	4,999,000
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	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,843,299,000	2,836,654,000
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	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,843,299,000	2,836,654,000
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 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
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	10,501,000	29,241,000
Total otros resultados integrales acumulados	10,501,000	29,241,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	9,530,118,000	9,790,432,000
Pasivos	3,008,993,000	2,987,559,000
Activos (pasivos) netos	6,521,125,000	6,802,873,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	887,053,000	1,349,471,000
Pasivos circulantes	165,331,000	150,544,000
Activos (pasivos) circulantes netos	721,722,000	1,198,927,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	68,296,000	66,158,000	24,567,000	22,672,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,392,140,000	1,259,295,000	461,727,000	448,518,000
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	1,460,436,000	1,325,453,000	486,294,000	471,190,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	368,454,000	317,018,000	128,630,000	116,385,000
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	90,128,000	80,792,000	30,016,000	27,816,000
Total de costos de venta	458,582,000	397,810,000	158,646,000	144,201,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	59,578,000	55,350,000	20,316,000	19,565,000
Gastos por administración	267,487,000	212,839,000	87,808,000	77,164,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	8,991,000	25,670,000	5,445,000	9,724,000
Energéticos	89,804,000	72,964,000	31,465,000	28,200,000
Venta y Publicidad	78,850,000	74,835,000	25,490,000	25,344,000
Seguros	4,479,000	5,011,000	1,419,000	1,631,000
Predial	10,278,000	9,231,000	3,481,000	3,251,000
Otros Gastos de operación	7,665,000	3,650,000	1,812,000	1,700,000
Total de gastos de venta	527,132,000	459,550,000	177,236,000	166,579,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	46,565,000	0	17,501,000
Comisión por servicios de representación	72,788,000	26,548,000	23,615,000	7,849,000
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	190,277,000	162,083,000	64,066,000	60,708,000
Otros gastos administrativos	10,725,000	3,630,000	10,725,000	0
Total de gastos administrativos	273,790,000	238,826,000	98,406,000	86,058,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	37,740,000	11,692,000	12,712,000	3,222,000
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 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
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	37,740,000	11,692,000	12,712,000	3,222,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	156,388,000	97,012,000	52,870,000	33,384,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	5,567,000	6,991,000	1,120,000	1,011,000
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	161,955,000	104,003,000	53,990,000	34,395,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	965,000	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	965,000	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]

1. 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).

En términos de la regulación aplicable, Fibra Inn debe preparar su información financiera de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. En este sentido, el IASB podría implementar nuevas normas o incluso modificar aquellas ya existentes, lo que podría derivar en impactos en los procedimientos internos de generación de información y registros contables del Fideicomiso, en su situación financiera o en los resultados de operación del negocio. Asimismo, la implementación de modificaciones a las IFRS podría tener impactos significativos en la forma en la que el Fideicomiso reconoce sus compromisos y obligaciones con proveedores, acreedores e inversionistas.

La información financiera incluida en estos estados financieros consolidados condensados no auditados fue preparada por el Fideicomiso de conformidad con las IFRS vigentes y aplicables en cada uno de los periodos correspondientes. Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en la nota *Nuevas IFRS emitidas no adoptadas, u*na vez que entren en vigor la IFRS 9, la IFRS 15 y la IFRS 16, la información financiera relacionada con los aspectos cubiertos por dichos estándares podría presentar diferencias con la información preparada y reportada para periodos anteriores y, por lo tanto, podría no ser comparable con la información derivada de los estados financieros consolidados auditados o de los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso.

2. Bases de medición

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso han sido preparados en miles de pesos y sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado 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.

3. 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.

Fibra Inn reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en el punto 4 inferior y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no se tiene el control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control.

4. 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. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle Ricardo Margain Zozaya #605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Inn ha celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas:

i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría es de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato, como se menciona en la sección XBRL-000252 y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para

dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.

ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con terceros). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V., celebrados el 1 de enero de 2016 con una vigencia de 5 años.

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, en cumplimiento con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.

b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, el Fideicomiso F/1616 reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfiere a Operadora México.

c) Para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje son reconocidos y facturados por el Fideicomiso F/1765. Esta entidad se encarga de pagar los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios, además de pagar la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

El propósito de la incorporación del Fideicomiso F/1765 es la existencia de una entidad tercera que reciba los montos de ingresos sobre los cuales se aplicará el porcentaje para determinar la porción variable de renta de los distintos hoteles.

Al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación de todas las cantidades derivadas de la operación y explotación de espacios y pago de sus obligaciones. Los ingresos distintos a hospedaje a partir de la modificación del contrato serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.

5. Eventos relevantes-

a) Al 31 de diciembre de 2016, el contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. fue cancelado. Por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2017, y de acuerdo a lo convenido entre las partes en el convenio para dicha terminación anticipada, las actividades de asesoría externa para el Fideicomiso serán realizadas por ejecutivos y personal contratado por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn. Derivado de dicha reestructura, los gastos corporativos de administración por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 incrementaron un 200.9% en comparación con el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2016, pasando de $7,849 a $23,615.

b)Al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación. Por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2017, los ingresos distintos a hospedaje serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.

c)El 23 de enero de 2017, derivado de las modificaciones a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y que entraron en vigor el 1 de enero de 2017, Fibra Inn estableció la creación de un fondo para la recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo cual le permitirá mantenerlos por hasta un año sin necesidad de cancelarlos, como anteriormente se establecía. El principal objetivo del fondo de recompra será el de beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. No obstante, en la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 2 de mayo de 2017, se aprobó la cancelación de dicho fondo de recompra y se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso hasta por un monto máximo de recursos de $245,000 para el periodo transcurrido a partir del 2 de mayo de 2017 y hasta la Asamblea General Anual de Tenedores que se celebre en el año 2018.

d)El 22 de febrero de 2017, 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 2016 al 31 de diciembre de 2016, mismo que se efectuó el 15 de marzo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $111,000 con un factor de actualización de 0.2523 por CBFI en circulación.

e)El 8 de mayo de 2017, 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 2017 al 31 de marzo de 2017, mismo que se efectuó el 15 de mayo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

f)El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, recientemente remodelado con 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local. Fibra Inn mantiene sus expectativas positivas por la incorporación a su portafolio de la marca global AC Hotels by Marriot, ya que es un concepto “lifestyle premium” que propiciará la maximización del beneficio que representan hoteles con ubicaciones estratégicas.

g)El 7 de agosto de 2017, 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 2017 al 30 de junio de 2017, mismo que se efectuó el 15 de agosto de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

h)Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció una cuenta por cobrar a largo plazo con partes relacionadas que corresponde a financiamientos de capital de trabajo de diversas transacciones. Al 30 de septiembre de 2017, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas de largo plazo ascendió a $109,031.

i)Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció un pasivo relacionado con beneficios a empleados de corto plazo derivado de la internalización, el cual se presenta en el rubro de acreedores diversos. Al 30 de septiembre de 2017, el rubro ascendió a $18,994. Adicionalmente, el Fideicomiso reconoció un gasto por $10,725 relacionado a la compensación pagadera en efectivo a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por concepto de la contraprestación acordada debido a la terminación anticipada del anterior contrato de servicios.

j)Por el periodo de nueve concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció una estimación por deterioro de activos financieros por un monto de $29,589.

6. 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 2017.

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.

La administración del Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos que el nuevo modelo de deterioro de activos financieros tendría en su situación financiera, así como en sus procesos internos. Adicionalmente, Fibra Inn se encuentra evaluando sus instrumentos financieros para la determinación de impactos potenciales derivados de los nuevos requerimientos de clasificación y medición. En este sentido, en virtud de que el diagnóstico que está siendo llevado a cabo por la administración de Fibra Inn no ha sido concluido, a la fecha, no se han identificado o cuantificado los efectos que la adopción de la IFRS 9 podría tener en los procesos internos de generación de información y registros contables del Fideicomiso. Por otra parte, Fibra Inn no ha definido la metodología de transición para la aplicación del nuevo estándar, ni identificado, desde el punto de vista cuantitativo, el impacto en su situación financiera o en la operación de su negocio. Asimismo, está en proceso de identificar y cuantificar las posibles contingencias derivadas de la existencia de obligaciones contractuales de hacer y no hacer con proveedores, acreedores e inversionistas.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Adicionalmente, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 que tratan sobre (1) la identificación de obligaciones de desempeño, (2) las consideraciones principal-vs-agente, y (3) la concesión de licencias. Las modificaciones también proporcionan ciertas facilidades para la transición de contratos modificados y contratos terminados. Algunas disposiciones específicas de las modificaciones son: (i) Identificación de las obligaciones de desempeño - Se aclara que el objetivo de la evaluación de una promesa de transferir bienes o servicios a un cliente es determinar si la naturaleza de la promesa, en el contexto del contrato, es la transferencia de cada uno de esos bienes o servicios de forma individual o, en cambio, la transferencia de un elemento o elementos en donde los bienes o servicios prometidos son los insumos. (ii) Consideraciones principal-vs-agente - Extensión de la guía de aplicación. (iii) Licencias - Aclaración de que si la promesa de una entidad a conceder una licencia de su propiedad intelectual debe ser reconocida como un ingreso en un punto en el tiempo o durante el tiempo sobre la base de si las actividades en curso del licenciante afectan significativamente el período de investigación. (iv) Facilidades de transición - Dos expedientes prácticos adicionales (opcionales). Las aclaraciones a la IFRS 15 son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir o después del 1 de enero de 2018, que es la misma fecha efectiva para IFRS 15.

La administración de Fibra Inn, con base en su diagnóstico preliminar, ha determinado que no espera impactos de relevancia en sus procesos internos, en la operación del negocio, en su situación financiera o en el cumplimiento de obligaciones contractuales, por la adopción de la IFRS 15. Sin embargo, aún se encuentra en el proceso de revisión detallado de sus contratos con clientes en cumplimiento con los requerimientos de la nueva norma. Por lo tanto, el Fideicomiso estará aplicando una transición retrospectiva modificada, cuantificando los impactos con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2017 y reconociéndolos como un ajuste a las utilidades retenidas a dicha fecha.

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 contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La administración de Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar las implicaciones que la adopción de la IFRS 16 tendría en su situación financiera, además de en sus procesos internos y cumplimiento de obligaciones contractuales, derivado de la existencia de algunos acuerdos actualmente contabilizados como arrendamientos operativos. No obstante, el Fideicomiso no visualiza efectos significativos debido a que mantiene primordialmente contratos de arrendamiento donde opera bajo la figura de arrendador. Los contratos de arrendamiento donde Fibra Inn opera bajo la figura de arrendatario están relacionados principalmente a la renta de equipos de transporte los cuales son utilizados como parte de la operación hotelera, los cuales pudieran representar el reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente, de acuerdo a los requerimientos de la IFRS 16. Sin embargo, aún no se ha determinado en qué medida estos compromisos tendrán como resultado el reconocimiento de un activo y un pasivo por los pagos futuros y cómo esto afecta a la ganancia y la clasificación de los flujos del Fideicomiso. Fibra Inn estará aplicando una transición retrospectiva modificada, cuantificando los impactos con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2018 y reconociéndolos como un ajuste a las utilidades retenidas a dicha fecha.

Enmiendas a la IAS 7, Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

(i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento
(ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
(iii) Fluctuaciones cambiarias

(iv) Cambios en valores razonables
(v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento. Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición. Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017, aunque permite su adopción anticipada, y las entidades no necesitan presentar información comparativa cuando se apliquen por primera vez.

Fibra Inn ha determinado que tendrá impactos por la adopción de estas enmiendas debido a que deberá incrementar la cantidad de revelaciones relacionadas a cambios en pasivos derivados de actividades de financiamiento. Las enmiendas fueron adoptadas de manera prospectiva en sus estados financieros consolidados condensados no auditados y los efectos de la adopción se verán reflejados en los estados financieros consolidados auditados del período anual que termine al 31 de diciembre de 2017.

IFRIC 22, Interpretación sobre Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La IFRIC 22 busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en una moneda extranjera, de acuerdo con la IAS 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozca. Esta interpretación es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque permite su adopción anticipada.

Fibra Inn convierte las contraprestaciones al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo que no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados condensados no auditados.
La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de dicha interpretación.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la sección 800600, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

(a)Juicios críticos en la aplicación de políticas contables-

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra Inn y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Clasificación de arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

La administración emplea su juicio profesional para determinar si la adquisición de un grupo de activos constituye una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos 95% de su resultado fiscal. A juicio de la administración, el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

(b)Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles y valores residuales de propiedades, mobiliario y equipo-

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Deterioro de activos de larga duración-

El valor en libros de los activos de larga duración se revisa por deterioro en caso de que situaciones o cambios en las circunstancias indiquen que no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede su valor de recuperación y si se encuentra deteriorado. En la evaluación de deterioro, los activos son agrupados en una unidad generadora de efectivo a la cual pertenecen. El monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es calculado como el valor presente de los flujos futuros que se estima generarán los activos. Existirá deterioro si el valor recuperable es menor que el valor en libros.

Fibra Inn ha establecido que un hotel ha alcanzado la madurez operativa bajo los estándares establecidos en el Fideicomiso en un plazo de 2 años para aquellos hoteles que fueron adquiridos en operación y un plazo de 3 años para los hoteles desarrollados.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) presentan rentabilidad recurrente negativa en el período combinada con pérdidas recurrentes, ii) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, iii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel, iv) pérdida de la marca, v) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender) antes de la toma de decisión, entre otros.

Fibra Inn define las unidades generadoras de efectivo a nivel de cada hotel y también estima la periodicidad y los flujos de efectivo que debería generar. Los cambios posteriores en la agrupación de las unidades generadoras de efectivo, o cambios en los supuestos que sustentan la estimación de los flujos de efectivo o la tasa de descuento, podrían impactar los valores en libros de los respectivos activos.

Los cálculos del valor en uso requieren que Fibra Inn determine los flujos de efectivo futuros generados por las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de los mismos. Fibra Inn utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado. Así mismo para efectos de la tasa de descuento y de crecimiento de perpetuidad se utilizan indicadores de primas de riesgo del mercado y expectativas de crecimiento a largo plazo en los mercados en los que Fibra Inn opera.

Planes de beneficios definidos-

Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

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 25 de octubre de 2017, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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.

Fibra Inn reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en el punto 4 de la sección XBRL-00012 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no se tiene el control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

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).

En términos de la regulación aplicable, Fibra Inn debe preparar su información financiera de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. En este sentido, el IASB podría implementar nuevas normas o incluso modificar aquellas ya existentes, lo que podría derivar en impactos en los procedimientos internos de generación de información y registros contables del Fideicomiso, en su situación financiera o en los resultados de operación del negocio. Asimismo, la implementación de modificaciones a las IFRS podría tener impactos significativos en la forma en la que el Fideicomiso reconoce sus compromisos y obligaciones con proveedores, acreedores e inversionistas.

La información financiera incluida en estos estados financieros consolidados condensados no auditados fue preparada por el Fideicomiso de conformidad con las IFRS vigentes y aplicables en cada uno de los periodos correspondientes. Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en la nota *Nuevas IFRS emitidas no adoptadas, u*na vez que entren en vigor la IFRS 9, la IFRS 15 y la IFRS 16, la información financiera relacionada con los aspectos cubiertos por dichos estándares podría presentar diferencias con la información preparada y reportada para periodos anteriores y, por lo tanto, podría no ser comparable con la información derivada de los estados financieros consolidados auditados o de los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso han sido preparados en miles de pesos y sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado 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.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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 combinaciones de negocios [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

		Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Efectivo en bancos	$	71,511	186,878
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		531,319	655,135
			842,013

Efectivo restringido		-	7,064
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	602,830	849,077

El artículo 187 de la actual Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de 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.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso incluye efectivo restringido a corto plazo por $3,275 correspondiente al escrow de la adquisición del hotel Best Western del 13 de octubre de 2016, adicionalmente incluye $3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo ya no se encuentra restringido, el cual se presenta en el rubro de efectivo en bancos.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Referirse a los estados consolidados condensados no auditados de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Referirse a las secciones XBRL-00013 y XBRL-00028, donde se presenta la información a revelar sobre juicios y estimaciones contables y cambios en políticas contables, respectivamente. Fibra Inn no provee revelación de errores debido a que no han existido errores materiales.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Referirse a la sección XBRL-00033, donde se presenta la información a revelar sobre compromisos.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

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 pasivos contingentes [bloque de texto]

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 costos de ventas [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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 instrumentos de deuda [bloque de texto]

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 costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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 depósitos de bancos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Referirse a los estados consolidados condensados de flujos de efectivo no auditados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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 operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

El 22 de febrero de 2017, 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 2016 al 31 de diciembre de 2016, mismo que se efectuó el 15 de marzo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $111,000 con un factor de actualización de 0.2523 por CBFI en circulación.

El 8 de mayo de 2017, 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 2017 al 31 de marzo de 2017, mismo que se efectuó el 15 de mayo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

El 7 de agosto de 2017, 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 2017 al 30 de junio de 2017, mismo que se efectuó el 15 de agosto de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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 hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

El 10 de octubre de 2017, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo para la adquisición del Hotel Westin Monterrey, una marca de la cadena Marriott International Inc., el cual operará a través del modelo de Fábrica de Hoteles. La inversión total será de $753,000, de los cuales $700,000 corresponden al precio de compra y $53,000 corresponden a gastos de adquisición, impuestos, gastos pre-operativos y capital de trabajo. Cada uno de los dos socios participará con el 40% de la inversión, mientras que Fibra Inn aportará el restante 20%, monto que será fondeado a través de recursos que el Fideicomiso tiene disponibles para tal fin. El Hotel Westin Monterrey estará ubicado en una de las zonas más exclusivas de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo. La apertura del hotel se estima completar en el tercer trimestre de 2018.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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 el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

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 ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Referirse a las secciones XBRL-00023, XBRL-00026, XBRL-00036, XBRL-00037, XBRL-00044, XBRL-00056, XBRL-00094, XBRL-000132 y XBRL-000133, donde se presenta la información a revelar sobre préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo, riesgo de crédito, instrumentos de deuda, instrumentos financieros derivados, valor razonable de instrumentos financieros, riesgo de liquidez, proveedores y otras cuentas por pagar y clientes y otras cuentas por cobrar, respectivamente.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de Fibra Inn, también para asegurar la capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es asesorar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgo. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Referirse a las secciones 800500 y 800600 debajo donde se presenta la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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 empleados [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

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 de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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 activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Referirse a las secciones XBRL-00072 y XBRL-00080 donde se presenta la información financiera del crédito mercantil y activos intangibles, respectivamente.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Referirse a la sección XBRL-000126 donde se revela información sobre el patrimonio de Fibra Inn.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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 riesgo de liquidez [bloque de texto]

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 préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

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 otros activos [bloque de texto]

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 otros activos circulantes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

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 otros pasivos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

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 otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción. 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 ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Las propiedades, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	**Al 31 de diciembre de 2016**

Terrenos	$	1,511,059	1,511,059
Edificios		5,492,319	5,567,440
Componentes de edificios		551,188	541,814
Maquinaria y equipo		432,993	387,845
Mobiliario y equipo		535,812	525,950
		8,523,371	8,534,108
Menos depreciación acumulada		(696,231)	(518,472)
Menos deterioro de propiedades		-	(42,087)
		7,827,140	7,973,549
Construcciones en proceso		506,400	236,999
Total	$	8,333,540	8,210,548

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017, el Fideicomiso no reconoció deterioro en sus activos fijos, debido a que, a la fecha reportada no existieron indicios de que el valor recuperable estuviese por debajo del valor en libros. Sin embargo, como se puede apreciar en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn reconoció un gasto por deterioro por $42,087.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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 acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

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 efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Referirse a la sección XBRL-00026 arriba donde se revela información financiera sobre efectivo y equivalentes de efectivo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Aportaciones y contribuciones-

a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

a)El 22 de febrero de 2017, 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 2016 al 31 de diciembre de 2016, mismo que se efectuó el 15 de marzo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $111,000 con un factor de actualización de 0.2523 por CBFI en circulación.

b)El 8 de mayo de 2017, 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 2017 al 31 de marzo de 2017, mismo que se efectuó el 15 de mayo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

c)El 7 de agosto de 2017, 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 2017 al 30 de junio de 2017, mismo que se efectuó el 15 de agosto de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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 pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a las secciones XBRL-000154 a XBRL-000236 para un resumen de las políticas contables significativas de Fibra Inn.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Fibra Inn no provee revelación de estas partidas debido a que la información no es material (IAS 1.31)

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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 ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Referirse a la sección XBRL-000126 donde se revela información del patrimonio de Fibra Inn.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a las secciones XBRL-000154 a XBRL-000236 para un resumen de las políticas contables significativas de Fibra Inn.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Activos financieros

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Referirse a la sección XBRL-000159 para una descripción de la política contable para combinaciones de negocios.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Inn más los pasivos incurridos por Fibra Inn con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Inn a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

No se revela una política contable respecto al reconocimiento y tratamiento del crédito mercantil debido a que no es aplicable para Fibra Inn.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Las construcciones en proceso se componen principalmente por remodelaciones de los hoteles actuales y por hoteles en desarrollo. El costo de las construcciones es reclasificado a los rubros de activos depreciables correspondientes desde la fecha de inicio de operaciones.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Los costos de adquisición corresponden a hoteles adquiridos, los cuales se reconocen en los estados consolidados condensados de resultados no auditados, o en su caso, los capitaliza si así lo permite alguna otra IFRS.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta prospectivamente la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra Inn reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra Inn continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Fibra Inn reconoce como disminución a su capital contable el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período.

La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del

Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Fibra Inn reconoce los gastos conforme se devengan en los estados de resultados consolidados condensados no auditados, o en su caso, los capitaliza si así lo permite alguna otra IFRS.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Fibra Inn utiliza el método de tasa de interés efectiva, el cual es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Fibra Inn utiliza el método de tasa de interés efectiva, el cual es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Fibra Inn utiliza el método de tasa de interés efectiva, el cual es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.
El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que

la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado condensado de resultados.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Referirse a las secciones XBRL-000194 y XBRL-000195 para revelaciones de la política contable para deterioro del valor de activos financieros y no financieros, respectivamente.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que

pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

La administración ha definido que cada hotel (activo) representa una unidad generadora de efectivo (UGE). Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (FIBRA) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados condensados no auditados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida de 5 años, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

No se revela una política contable respecto al reconocimiento y tratamiento del crédito mercantil debido a que no es aplicable para Fibra Inn.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida de 5 años, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el

tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Fibra Inn utiliza el método de tasa de interés efectiva, el cual es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra Inn o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los acuerdos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos con sus huéspedes e inquilinos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos hoteles y espacios arrendados generadores de sus ingresos como FIBRA y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Fibra Inn compensa un activo y un pasivo financiero, y presenta su importe neto en el estado de situación financiera cuando y sólo cuando:

1. tiene, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos; y
2. tiene la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes se registran como componentes por separado (componentes mayores).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	10 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren.
Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, selecto, completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño

de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

Fibra Inn mantuvo pagos basados en patrimonio a empleados hasta el día 13 de marzo de 2016.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado condensado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de margen bruto y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

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.

[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 2017 y por los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017 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 2016.

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 2016.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

a)Al 31 de diciembre de 2016, el contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. fue cancelado. Por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2017, y de acuerdo a lo convenido entre las partes en el convenio para dicha terminación anticipada, las actividades de asesoría externa para el

Fideicomiso serán realizadas por ejecutivos y personal contratado por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn. Derivado de dicha reestructura, los gastos corporativos de administración por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 incrementaron un 200.9% en comparación con el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2016, pasando de $7,849 a $23,615

b)El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, recientemente remodelado con 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local. Fibra Inn mantiene sus expectativas positivas por la incorporación a su portafolio de la marca global AC Hotels by Marriot, ya que es un concepto “lifestyle premium” que propiciará la maximización del beneficio que representan hoteles con ubicaciones estratégicas.

c)El 7 de agosto de 2017, 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 2017 al 30 de junio de 2017, mismo que se efectuó el 15 de agosto de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

d)Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció una cuenta por cobrar a largo plazo con partes relacionadas que corresponde a financiamientos de capital de trabajo de diversas transacciones. Al 30 de septiembre de 2017, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas de largo plazo ascendió a $109,031.

e)Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció un pasivo relacionado con beneficios a empleados de corto plazo derivado de la internalización, el cual se presenta en el rubro de acreedores diversos. Al 30 de septiembre de 2017, el rubro ascendió a $18,994. Adicionalmente, el Fideicomiso reconoció un gasto por $10,725 relacionado a la compensación pagadera en efectivo a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por concepto de la contraprestación acordada debido a la terminación anticipada del anterior contrato de servicios.

f)Por el periodo de nueve concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció una estimación por deterioro de activos financieros por un monto de $29,589.

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 2017

(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).

En términos de la regulación aplicable, Fibra Inn debe preparar su información financiera de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. En este sentido, el IASB podría implementar nuevas normas o incluso modificar aquellas ya existentes, lo que podría derivar en impactos en los procedimientos internos de generación de información y registros contables del Fideicomiso, en su situación financiera o en los resultados de operación del negocio. Asimismo, la implementación de modificaciones a las IFRS podría tener impactos significativos en la forma en la que el Fideicomiso reconoce sus compromisos y obligaciones con proveedores, acreedores e inversionistas.

La información financiera incluida en estos estados financieros consolidados condensados no auditados fue preparada por el Fideicomiso de conformidad con las IFRS vigentes y aplicables en cada uno de los periodos correspondientes. Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en la nota *Nuevas IFRS emitidas no adoptadas, u*na vez que entren en vigor la IFRS 9, la IFRS 15 y la IFRS 16, la información financiera relacionada con los aspectos cubiertos por dichos estándares podría presentar diferencias con la información preparada y reportada para periodos anteriores y, por lo tanto, podría no ser comparable con la información derivada de los estados financieros consolidados auditados o de los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso.

(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 2017 y por los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017 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 2016.

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 2016.

(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 25 de octubre de 2017, 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 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Efectivo en bancos	$	71,510	186,878
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		531,319	655,135
			842,013
Efectivo restringido		-	7,064
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	602,829	849,077

El artículo 187 de la actual Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de 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.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso incluye efectivo restringido a corto plazo por $3,275 correspondiente al escrow de la adquisición del hotel Best Western del 13 de octubre de 2016, adicionalmente incluye $3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo ya no se encuentra restringido, el cual se presenta en el rubro de efectivo en bancos..

(4) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

		Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos	$	1,511,059	1,511,059
Edificios		5,492,319	5,567,440
Componentes de edificios		551,188	541,814
Maquinaria y equipo		432,993	387,845
Mobiliario y equipo		535,812	525,950
		8,523,371	8,534,108
Menos depreciación acumulada		(696,231)	(518,472)
Menos deterioro de propiedades		-	(42,087)
		7,827,140	7,973,549
Construcciones en proceso		506,400	236,999
Total	$	8,333,540	8,210,548

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017, el Fideicomiso no reconoció deterioro en sus activos fijos, debido a que, a la fecha reportada no existieron indicios de que el valor recuperable estuviese por debajo del valor en libros. Sin embargo, como se puede apreciar en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn

reconoció un gasto por deterioro por $42,087 originado por indicios de baja ocupación, principalmente, que se originaron en el cuarto trimestre de 2016.

(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.

Distribuciones-

a)El 22 de febrero de 2017, 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 2016 al 31 de diciembre de 2016, mismo que se efectuó el 15 de marzo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $111,000 con un factor de actualización de 0.2523 por CBFI en circulación.

b)El 8 de mayo de 2017, 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 2017 al 31 de marzo de 2017, mismo que se efectuó el 15 de mayo de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 por CBFI en circulación.

c)El 7 de agosto de 2017, 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 2017 al 30 de junio de 2017, mismo que se efectuó el 15 de agosto de 2017. El importe total del pago en moneda nacional fue de $110,004 con un factor de actualización de 0.2500 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.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn no adquirió ni comenzó el desarrollo de hoteles.

(7) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

a)Al 31 de diciembre de 2016, el contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. fue cancelado. Por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2017, y de acuerdo a lo convenido entre las partes en el convenio para dicha terminación anticipada, las actividades de asesoría externa para el Fideicomiso serán realizadas por ejecutivos y personal contratado por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn. Derivado de dicha reestructura, los gastos corporativos de administración por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 incrementaron un 200.9% en comparación con el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2016, pasando de $7,849 a $23,615.

b)Al 31 de diciembre de 2016, los fines del Fideicomiso F/1765 fueron modificados para convertirse en un fideicomiso de captación. Por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2017, los ingresos distintos a hospedaje serán reconocidos por Operadora México y las obligaciones por el pago de rentas al Fideicomiso F/1616 fueron formalizadas con las mismas condiciones prevalecientes.

c)El 23 de enero de 2017, derivado de las modificaciones a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y que entraron en vigor el 1 de enero de 2017, Fibra Inn estableció la creación de un fondo para la recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo cual le permitirá mantenerlos por hasta un año sin necesidad de cancelarlos, como anteriormente se establecía. El principal objetivo del fondo de recompra será el de beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. No obstante, en la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 2 de mayo de 2017, se aprobó la cancelación de dicho fondo de recompra y se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso hasta por un monto máximo de recursos de $245,000, para el periodo transcurrido a partir del 2 de mayo de 2017 y hasta la Asamblea General Anual de Tenedores que se celebre en el año 2018.

d)El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, recientemente remodelado con 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local. Fibra Inn mantiene sus expectativas positivas por la incorporación a su portafolio de la marca global AC Hotels by Marriot, ya que es un concepto “lifestyle premium” que propiciará la maximización del beneficio que representan hoteles con ubicaciones estratégicas.

e)Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció una cuenta por cobrar a largo plazo con partes relacionadas que corresponde a financiamientos de capital de trabajo de diversas transacciones. Al 30 de septiembre de 2017, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas de largo plazo ascendió a $109,031.

f)Durante el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció un pasivo relacionado con beneficios a empleados de corto plazo derivado de la internalización, el cual se presenta en el rubro de acreedores diversos. Al 30 de septiembre de 2017, el rubro ascendió a $18,994. Adicionalmente, el Fideicomiso reconoció un gasto por $10,725 relacionado a la compensación pagadera en efectivo a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por concepto de la contraprestación acordada debido a la terminación anticipada del anterior contrato de servicios.

g)Por el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2017, Fibra Inn reconoció una estimación por deterioro de activos financieros por un monto de $29,589.

(8) EVENTOS SUBSECUENTES-

El 10 de octubre de 2017, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo para la adquisición del Hotel Westin Monterrey, una marca de la cadena Marriott International Inc., el cual operará a través del modelo de Fábrica de Hoteles. La inversión total será de $753,000, de los cuales $700,000 corresponden al precio de compra y $53,000 corresponden a gastos de adquisición, impuestos, gastos pre-operativos y capital de trabajo. Cada uno de los dos socios participará con el 40% de la inversión, mientras que Fibra Inn aportará el restante 20%, monto que será fondeado a través de recursos que el Fideicomiso tiene disponibles para tal fin. El Hotel Westin Monterrey estará ubicado en una de las zonas más exclusivas de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo. La apertura del hotel se estima completar en el tercer trimestre de 2018.

(9) 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 2017.

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.

La administración del Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos que el nuevo modelo de deterioro de activos financieros tendría en su situación financiera, así como en sus procesos internos. Adicionalmente, Fibra Inn se encuentra evaluando sus instrumentos financieros para la determinación de impactos potenciales derivados de los nuevos requerimientos de clasificación y medición. En este sentido, en virtud de que el diagnóstico que está siendo llevado a cabo por la administración de Fibra Inn no ha sido concluido, a la fecha, no se han identificado o cuantificado los efectos que la adopción de la IFRS 9 podría tener en los procesos internos de generación de información y registros contables del Fideicomiso. Por otra parte, Fibra Inn no ha definido la metodología de transición para la aplicación del nuevo estándar, ni identificado, desde el punto de vista cuantitativo, el impacto en su situación financiera o en la operación de su negocio. Asimismo, está en proceso de identificar y cuantificar las posibles contingencias derivadas de la existencia de obligaciones contractuales de hacer y no hacer con proveedores, acreedores e inversionistas.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Adicionalmente, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 que tratan sobre (1) la identificación de obligaciones de desempeño, (2) las consideraciones principal-vs-agente, y (3) la concesión de licencias. Las modificaciones también proporcionan ciertas facilidades para la transición de contratos modificados y contratos terminados. Algunas disposiciones específicas de las modificaciones son: (i) Identificación de las obligaciones de desempeño - Se aclara que el objetivo de la evaluación de una promesa de transferir bienes o servicios a un cliente es determinar si la naturaleza de la promesa, en el contexto del contrato, es la transferencia de cada uno de esos bienes o servicios de forma individual o, en cambio, la transferencia de un elemento o elementos en donde los bienes o servicios prometidos son los insumos. (ii) Consideraciones principal-vs-agente - Extensión de la guía de aplicación. (iii) Licencias - Aclaración de que si la promesa de una entidad a conceder una licencia de su propiedad intelectual debe ser reconocida como un ingreso en un punto en el tiempo o durante el tiempo sobre la base de si las actividades en curso del licenciante afectan significativamente el período de investigación. (iv) Facilidades de transición - Dos expedientes prácticos adicionales (opcionales). Las aclaraciones a la IFRS 15 son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir o después del 1 de enero de 2018, que es la misma fecha efectiva para IFRS 15.

La administración de Fibra Inn, con base en su diagnóstico preliminar, ha determinado que no espera impactos de relevancia en sus procesos internos, en la operación del negocio, en su situación financiera o en el cumplimiento de obligaciones contractuales, por la adopción de la IFRS 15. Sin embargo, aún se encuentra en el proceso de revisión detallado de sus contratos con clientes en cumplimiento con los requerimientos de la nueva norma. Por lo tanto, el Fideicomiso estará aplicando una transición retrospectiva modificada, cuantificando los impactos con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2017 y reconociéndolos como un ajuste a las utilidades retenidas a dicha fecha.

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 contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La administración de Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar las implicaciones que la adopción de la IFRS 16 tendría en su situación financiera, además de en sus procesos internos y cumplimiento de obligaciones contractuales, derivado de la existencia de algunos acuerdos actualmente contabilizados como arrendamientos operativos. No obstante, el Fideicomiso no visualiza efectos significativos debido a que mantiene primordialmente contratos de arrendamiento donde opera bajo la figura de arrendador. Los contratos de arrendamiento donde Fibra Inn opera bajo la figura de arrendatario están relacionados principalmente a la renta de equipos de transporte los cuales son utilizados como parte de la operación hotelera, los cuales pudieran representar el reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente, de acuerdo a los requerimientos de la IFRS 16. Sin embargo, aún no se ha determinado en qué medida estos compromisos tendrán como resultado el reconocimiento de un activo y un pasivo por los pagos futuros y cómo esto afecta a la ganancia y la clasificación de los flujos del Fideicomiso. Fibra Inn estará aplicando una transición retrospectiva modificada, cuantificando los impactos con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2018 y reconociéndolos como un ajuste a las utilidades retenidas a dicha fecha.

Enmiendas a la IAS 7, Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo, requieren que se revelen por separado los siguientes cambios en pasivos que se deriven de actividades de financiamiento:

(i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento

(ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
(iii) Fluctuaciones cambiarias
(iv) Cambios en valores razonables
(v) Otros cambios

Una manera de cumplir con el nuevo requisito es a través de una conciliación entre saldo inicial y final de los pasivos en el estado de situación financiera que se deriven de actividades de financiamiento. Los pasivos que se derivan de actividades de financiamiento son aquellos cuyos flujos de efectivo están clasificados, o serán clasificados en el futuro, como flujos de efectivo por actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo. Los nuevos requisitos de revelación también aplican para cambios en activos financieros siempre y cuando cumplan con la misma definición. Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2017, aunque permite su adopción anticipada, y las entidades no necesitan presentar información comparativa cuando se apliquen por primera vez.

Fibra Inn ha determinado que tendrá impactos por la adopción de estas enmiendas debido a que deberá incrementar la cantidad de revelaciones relacionadas a cambios en pasivos derivados de actividades de financiamiento. Las enmiendas fueron adoptadas de manera prospectiva en sus estados financieros consolidados condensados no auditados y los efectos de la adopción se verán reflejados en los estados financieros consolidados auditados del período anual que termine al 31 de diciembre de 2017.

IFRIC 22, Interpretación sobre Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La IFRIC 22 busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en una moneda extranjera, de acuerdo con la IAS 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozca. Esta interpretación es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque permite su adopción anticipada.

Fibra Inn convierte las contraprestaciones al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo que no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados condensados no auditados.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplicable.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplicable.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No aplicable

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

El 10 de octubre de 2017, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo para la adquisición del Hotel Westin Monterrey, una marca de la cadena Marriott International Inc., el cual operará a través del modelo de Fábrica de Hoteles. La inversión total será de $753,000, de los cuales $700,000 corresponden al precio de compra y $53,000 corresponden a gastos de adquisición, impuestos, gastos pre-operativos y capital de trabajo. Cada uno de los dos socios participará con el 40% de la inversión, mientras que Fibra Inn aportará el restante 20%, monto que será fondeado a través de recursos que el Fideicomiso tiene disponibles para tal fin. El Hotel Westin Monterrey estará ubicado en una de las zonas más exclusivas de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo. La apertura del hotel se estima completar en el tercer trimestre de 2018.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplicable.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

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).

En términos de la regulación aplicable, Fibra Inn debe preparar su información financiera de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. En este sentido, el IASB podría implementar nuevas normas o incluso modificar aquellas ya existentes, lo que podría derivar en impactos en los procedimientos internos de generación de información y registros contables del Fideicomiso, en su situación financiera o en los resultados de operación del negocio. Asimismo, la implementación de modificaciones a las IFRS podría tener impactos significativos en la forma en la que el Fideicomiso reconoce sus compromisos y obligaciones con proveedores, acreedores e inversionistas.

La información financiera incluida en estos estados financieros consolidados condensados no auditados fue preparada por el Fideicomiso de conformidad con las IFRS vigentes y aplicables en cada uno de los periodos correspondientes. Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en la nota *Nuevas IFRS emitidas no adoptadas, u*na vez que entren en vigor la IFRS 9, la IFRS 15 y la IFRS 16, la información financiera relacionada con los aspectos cubiertos por dichos estándares podría presentar diferencias con la información preparada y reportada para periodos anteriores y, por lo tanto, podría no ser comparable con la información derivada de los estados financieros consolidados auditados o de los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

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

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

[3] Estudios Económicos de la OCDE México, Enero 2017. www.oecd.org/

[4] *Reporte Semanal del 27 al 31 de marzo 2017, semana 13, Valores Mexicanos Casa de Bolsa. www.valmex.com.mx*

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

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