Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 244

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 246

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 248

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 249

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 251

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 253

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 256

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 259

[700002] Datos informativos del estado de resultados 260

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 261

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 262

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 266

[800500] Notas - Lista de notas 268

[800600] Notas - Lista de políticas contables 312

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 362

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 384

[815101] Anexo AA 385

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Fibra Inn Anuncia Resultados del--- Cuarto Trimestre de 2021

Monterrey, México, 24 de febrero de 2022– CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank Me´xico, S.A. Institucio´n de Banca Mu´ltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o la "Compañía"), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 (4T21). Estos resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 4T21:

- Fibra Inn es **propietaria de 38 hoteles con 6,442 cuartos**. Además, participa en una inversión en 2 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 426 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **33 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona noreste (60%) y norte (30%) del país que representan 22 hoteles.
- Los **Ingresos por hospedaje** mensuales del 4T muestran la tendencia positiva de recuperación, ya que registraron Ps. 122.7 millones en octubre, Ps. 137.7 millones en noviembre, Ps. 121.0 millones en diciembre, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 381.3 millones en el 4T21, creciendo 20.9% vs. el 3T21 y 2.25 veces vs. el 4T20.
- La generación de **NOI Total**[1] en octubre fue de Ps. 36.4 millones, en noviembre de Ps. 48.1 millones y en diciembre fue de Ps. 33.1 millones, para un total de Ps. 117.6 millones en el 4T21, que muestra una mejora de 59.5% vs. los Ps. 73.8 millones del 3T21 y compara favorablemente vs el 4T20, cuando se dejó de tener *cash burn* operativo.
- **EBITDA Ajustado**[2]: registró Ps. 92.7 millones, un incremento de Ps. 117.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 24.3 millones del 4T20.
- **FFO**[3] fue Ps. (4.0) millones,
- **AFFO**[4] fue Ps. (17.8) millones, por lo que no habrá Distribución a Tenedores

Fibra Inn 4T21	
Capital	
BMV: FINN13	
4T21 Distribución por CBFI	0.0000
Distribución por CBFI (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFI (31 Dic 2021):	3.14
CBFIs Fondo de Recompra:	-
Float	90.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,561.4
Activos Totales	11,878.4
Deuda	
BMV FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.44%
LTV:	33.5%
Fitch	BBB-(mex)
HR Ratings:	A
4T21 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,442
Ocupación (VT)	50.5%
Tarifa (VT) Ps.	1,454.2
RevPar (VT) Ps.	734.7
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	2
Número de habitaciones	426

[1] NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero 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. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.

[2] El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario que ya fueron afectados a resultados.

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

[4] AFFO igual a FFO menos la reserva para capex de mantenimiento equivalente al 3.5% de los ingresos totales.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: "Durante este Cuarto Trimestre continuamos con una mejora en la ocupación, la cual fue de 50.5% alcanzando el equilibrio financiero. En noviembre la ocupación se ubicó en 54.8%, el nivel más alto que hemos reportado en los últimos dos años; aunque diciembre presentó una ligera disminución esperada de 47.3% por la ciclicidad del fin de año. La tendencia continúa en ascenso, en lo que va de febrero se registran ocupaciones alrededor de 50% y esperamos una mayor actividad económica para los meses siguientes, no solo con la reapertura de mas sectores sino con mayor actividad y demanda.

La tarifa promedio del portafolio tiene una mejora sustancial con crecimiento de 17.0% vs 4T20, y de 13.6% vs 4T19; esto confirma que la estrategia va en el camino correcto enfocándonos en la rentabilidad. Por un lado, migrar hacia hoteles de lujo y salir del segmento limitado, el cual es menos rentable. A esto se debe el cierre de tres propiedades en el Bajío y la cancelación de la franquicia de la marca hotelera en las mismas. Y por otro lado, concentrar esfuerzos en el manejo de activos para lograr un nivel eficiente de gasto, dejando el detalle de la operación hotelera en manos de un socio comercial global.

La liquidez de la Compañía seguirá mejorando con esta tendencia de ocupación que se visualiza y con certeza en el cabal cumplimiento de los compromisos financieros.", añadió el Ing. Calvillo.

Resultados del Cuarto Trimestre de 2021

Cifras Relevantes						
		4T21			4T20		Var
Ingresos por hospedaje		381.3	97.0%		169.8	108.5%	124.6%
Ingresos por arrendamiento		11.8	3.0%	-	13.4	-8.5%	-188.2%
Ingresos de la Fibra		393.1	100.0%		156.4	100.0%	151.3%
NOI Total		117.6	29.8%		0.2	0.2%	N/A
EBITDA Ajustado		92.7	23.6%	-	24.3	-15.5%	N/A
FFO	-	4.0	-1.0%	-	119.4	-76.3%	-96.6%
AFFO	-	17.8	-4.5%	-	124.8	-79.8%	-85.7%
Hoteles y Cuartos							
Hoteles en operación		38			39		-1
Terrenos		1			1		0
Propiedades al cierre del periodo		39			40		-1
Presencia (estados)		13			13		0
Total de cuartos		6,442			6,391		51

El cálculo de FFO excluye la parte no realizada de la fluctuación cambiaria, de acuerdo a lo establecido por la AMEFIBRA. Durante el 4T21 dicha porción representó Ps. 10.8 millones por pérdida cambiaria virtual.

Recuperación de Fibra Inn

El 4T21 comenzó la reapertura progresiva de negocios en México de diferentes sectores económicos, sociales y educativos con ciertas restricciones. Lo anterior, fue un factor importante beneficiando los niveles de ocupación e ingresos de los hoteles. El nivel más alto se alcanzó en noviembre 2021 con 54.8% de ocupación, continuando con una tendencia creciente, no obstante de la baja en diciembre por la ciclicidad histórica esperada de fin de año, mes en el que se logró un nivel muy cercano al alcanzado en 2019. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 están en operación y cinco continúan cerrados.

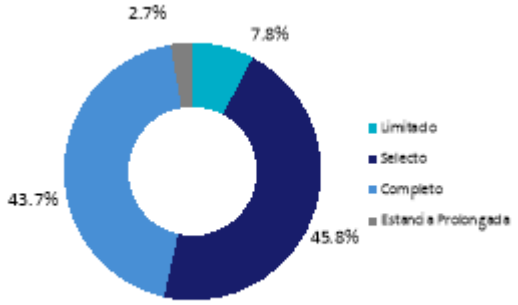
El portafolio de hoteles al cierre del 4T21 se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

(i)Una propiedad que cerró definitivamente en Coatzacoalcos y que anteriormente operaba con la franquicia de Fairfield Inn & Suites by Marriott.

(ii)Tres propiedades con cierre definitivo en Celaya, Irapuato y Silao, de las cuales se canceló la franquicia de la marca hotelera Wyndham Garden el 9 de enero de 2022. Estas propiedades en conjunto con la de Coatzacoalcos se encuentran en proceso de venta.

El hotel Holiday Inn Coyoacán que continúa cerrado después de los sismos ocurridos en la Ciudad de México y pendiente de reparaciones mayores.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T21	%	4T20	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	30.6	7.8%	9.8	6.2%
Servicio Selecto	180.0	45.8%	88.6	56.6%
Servicio Completo	171.7	43.7%	51.4	32.8%
Estancia Prolongada	10.8	2.7%	6.7	4.3%
Total	393.1	100.0%	156.5	100.0%



Los ingresos totales en el 4T21 fueron de Ps. 393.1 millones y mostraron un incremento de 151.3% o Ps. 236.7 millones comparado con el 4T20. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 381.3 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 4T21 y que muestran un incremento del 124.6% comparado con el 4T20. Este incremento refleja la mejora paulatina por el efecto de la pandemia del COVID-19, cuando la ocupación hotelera fue de 26.8% el 4T20 por el cierre de la actividad económica. Un año después, con la apertura de negocios, el 4T21 registró un 50.5% en términos de venta total. El incremento de tarifa fue de 17.0% comparado con el 4T20 para alcanzar Ps. 1,454.2, que refleja un nivel de tarifa promedio mayor por la entrada de los hoteles de lujo y *upper upscale* al portafolio de Fibra Inn y el cierre de los hoteles de servicio limitado en el Bajío. El RevPar fue de Ps. 734.7 con un incremento de 120.6% vs. el 4T20.
- Ps. 11.8 millones de ingresos por el 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, que presentaron un aumento significativo vs la pérdida de Ps. 13.4 millones del 4T20.

La Compañía continúa con una tendencia positiva en la recuperación de los niveles de ocupación. La ocupación de punto de equilibrio operativo de 26% se alcanzó a principios del año 2021 y llegó a 54.8% en noviembre de 2021, sobrepasando su nivel de punto de equilibrio financiero de 49%. El ligero decremento en diciembre de 47.3% muestra la ciclicidad de ingresos hoteleros ordinarios por el fin de año, cabe destacar que dicho nivel fue muy cercano al 48.3% registrado en el mismo mes de 2019. La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente a medida que se vayan reactivando los diferentes sectores económicos.

Información Mensual de Tendencia					
	Ocupación	Ingresos por hospedaje	Ingresos por arrendamiento	Ingresos totales	NOI total
	(Ps. millones, excepto Ocupación)				
jul-20	17.1%	35.4	2.7	38.1	-22.2
ago-20	21.3%	42.1	3.2	45.2	-6.0
sep-20	25.7%	50.9	3.2	54.1	3.7
oct-20	28.6%	62.9	3.8	66.7	10.7
nov-20	26.6%	55.4	3.4	58.9	9.2
dic-20	24.8%	51.4	-20.6	30.8	-21.3
ene-21	24.4%	50.8	1.6	52.4	-4.5
feb-21	28.8%	54.4	1.6	56.0	1.8
mar-21	35.2%	75.9	1.7	77.6	11.9
abr-21	37.4%	78.3	1.6	79.9	17.0
may 21	40.2%	93.4	2.1	95.5	18.8
jun-21	44.1%	101.2	3.2	104.4	25.5
jul-21	47.1%	112.0	2.7	114.8	25.7
ago-21	41.0%	97.7	3.8	101.5	22.9
sep-21	45.1%	105.6	3.1	108.7	25.1
oct-21	49.6%	122.7	3.4	126.1	36.4
nov-21	54.8%	137.7	4.4	142.1	48.1
dic-21	47.3%	121.0	3.9	124.9	33.1

Durante el 4T21, el total de gastos de operación fue de Ps. 274.1 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto representando 69.7% como porcentaje de los ingresos, comparado con: (i) el 4T20 que prácticamente el gasto de operación representaba el 100% de los ingresos; (ii) el 3T21 que registró 77.0%; y (iii) con el 1T20, antes de la declaratoria de pandemia, que era de 80.3%. Las eficiencias del 4T21 son por mejoras que la Compañía ha logrado en conjunto con Aimbridge, que impacta de manera definitiva en las economías de escala, las negociaciones de alcance global y los procesos y tecnologia utilizada en temas de el manejo de activos en Fibra Inn.

La Compañía continúa vigilando el nivel de los gastos hoteleros para ir adaptando la operación con el crecimiento de la ocupación.

Durante el 4T21 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. 119.0 millones, el cual representa un incremento de Ps. 119.4 millones comparado con la pérdida de Ps. 0.4 millones en el 4T20. El margen NOI Hotelero fue 30.3% comparado con el margen negativo de 0.3% del 4T20.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 4T21 se registró un ingreso de Ps. 1.2 millones correspondiente al honorario de *asset management* por la administración de los hoteles The Westin y JW Marriott Monterrey Valle vs el ingreso de Ps. 3.3 millones del 4T20. Esta disminución de los ingresos se debe a que el año

anterior Fibra Inn cobraba honorarios por el desarrollo del JW Marriott. Se presenta un gasto de Ps. 2.6 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles.

Por lo anterior, se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (1.4) millones, mostrando un decremento del Ps. 2.0 millones vs. el año anterior.

El Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 4T21 fue de Ps. 117.6 millones, comparado con Ps. 0.2 millones del 4T20. El margen NOI total fue de 29.8% vs. el 0.2% del 4T20.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 29.7 millones para el 4T21, que representaron un incremento de Ps. 3.4 millones vs. 4T20, cuando fueron Ps. 26.3 millones. Este aumento de gastos se debe a:

- Un incremento de Ps. 2.7 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se han ido autorizando paulatinamente las reparaciones que se tenían rezagadas.
- Un incremento de Ps. 1.5 millones en los gastos corporativos de administración debido a diversos gastos de asesorias que se contrataron para una eficiencia organizacional y cumplimiento con los estandares de ASG como empresa sustentable. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.78% como porcentaje de los activos totales de Fibra Inn, indicador que se ubica en los mejores niveles de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.
- Un incremento de Ps. 1.2 millones en gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.
- Se registra un incremento en otros ingresos por Ps. 2.4 millones. Esto se debió a una depuración de saldos de pasivos no exigidos.

Se registra un EBITDA de Ps. 87.9 millones en el 4T21, que representa un incremento de Ps. 114.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 26.1 millones del 4T20. El margen de EBITDA fue de 22.4% este 4T21, cuando en el 4T20 fue negativo 16.7%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 92.7 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un incremento de Ps. 117.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 24.3 millones del 4T20. El margen del EBITDA Ajustado fue de 23.6% este 4T21 comparado con el 15.5% negativo del 4T20.

El total de otros costos y gastos de la Fibra representó un beneficio a resultados por Ps. de 253.2 millones para el 4T21, cuando fue un gasto de Ps. 879.4 millones en el 4T20. Esto se debe principalmente a:

- Un beneficio de Ps. 361.4 millones en la revaluación de las propiedades, cuando en el 4T20 representó Ps. 784.6 millones de deterioro de los activos. Esta valuación positiva del portafolio refleja la proyección de mejora de desempeño de los hoteles a partir del 2022.

- Una disminución en el gasto preoperativo, ya que hubieron gastos menores rezagados de la inauguración del hotel JW Marriott Monterrey Valle que se llevó a cabo el 30 de septiembre de 2021 que tuvo gran éxito mejorando en 10 puntos porcentuales la ocupación posterior al evento.

Lo anterior compensado por:

- Un aumento de Ps. 9.3 millones en la depreciación de activo fijo, debido a la contabilización de la depreciación del JW Marriott, que el año anterior no existía. 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.
- Un incremento de Ps. 3.3 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio correspondientes a la provisión de bonos de largo plazo, autorizado en la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2021.
- Un incremento de Ps. 1.7 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, comparado con un gasto mínimo Ps. 0.4 millón en el 4T20, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 341.1 millones, que compara favorablemente con la pérdida registrada del 4T20 cuando se contabilizaron Ps. (905.5) millones.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 95.7 millones en este 4T21, comparados con los gastos de Ps. 95.0 millones del 4T20. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,172.6 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 4T21 de Ps. 802.6 millones (Ps. 811.6 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo.
- Fibra Inn tuvo Ps. 2.9 millones de ingresos por intereses, muy en línea con los recursos en efectivo obtenidos por la tesorería en el 4T20, cuando fueron de Ps. 3.2 millones.
- Se presenta una pérdida cambiaria en el 4T21 por Ps. 14.6 millones, comparados con Ps. 0.9 millones del 4T20, derivado de la fluctuación cambiaria no realizada por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 107.5 millones en el 4T21, 15.9% mayor que el gasto de Ps. 92.8 millones en el 4T20.

La utilidad neta en el 4T21 fue de Ps. 233.6 millones, que representa un sustancial incremento cuando en el 4T20 representó una pérdida de Ps. (998.3) millones.

Se registra una participación no controladora de Ps. 34.3 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 4T20 representó una pérdida de Ps. (65.3) millones.

Se presentan Ps. 1,783.2 millones de superávit por revaluación de propiedades en este 4T21, comparado con el déficit presentado en el 4T20 por Ps. (547.1) millones. Se reservan Ps. 4.9 millones para el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.

Por lo que la utilidad integral fue de Ps. 2,021.7 millones, lo que compara positivamente con la pérdida de Ps. (1,550.1) millones del 4T20.

El FFO en el 4T21 continúa negativo por Ps. (4.0) millones comparado con los Ps. (119.3) millones negativos del 4T20. El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. En el cálculo del FFO del 4T21 se hizo un ajuste por Ps. 10.8 millones, correspondiente a la parte no realizada de la fluctuación cambiaria.

El FFO Ajustado en el 4T21 fue de Ps. (14.4) millones negativo, cuando el 4T20 fue de Ps. (124.8) millones negativo.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T21	4T20	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFI)			
FFO	-4.0	-119.4	-96.6%
(-) Capex de mantenimiento	10.3	5.5	88.6%
FFO Ajustado	-14.4	-124.8	-88.5%
FFO por CBFI	-0.0080	-0.2423	-96.7%
FFO Ajustado por CBFI	-0.0285	-0.2534	-88.7%

*Cálculos por CBFI en base a 503,623,046 títulos para 4T21 y 492,396,126 títulos para 4T20, que son los CBFIs que hubieran tenido derecho a distribución.

Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFIs				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFIs en circulación	Disminución de CBFIs en circulación
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%
Recompra Ene-Mar 2021	-			
CBFIs Cancelados	-			
Pagados Internalización			11,226,920	
Al Cierre 1T21	223,900	0.0%	503,846,946	2.3%
Recompra Abr-Jun 2021	-			
CBFIs Cancelados	-			
Al Cierre 2T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%
Recompra Jul-Sep 2021	-			
CBFIs Cancelados	-			
Al Cierre 3T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%
Recompra Oct-Dec 2021	-			
CBFIs Cancelados	223,900			
Al Cierre 4T21	-	0.0%	503,623,046	-0.04%

El 4 de noviembre de 2021, la CNBV realizó la cancelación de:

a. 2,773,080 CBFIs que fueron el remanente del pago de la internalización realizado el 25 de febrero de 2021; y
b. 223,000 CBFIs del fondo de recompra.

Por lo que al cierre del ejercicio 2021, la compañía no tiene saldo de CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 503,623,046 CBFIs en circulación de un total de 1,359,386,172 títulos emitidos de FINN13.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2021	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	-	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	50,271,935	9.98%		
Público Inversionista	453,351,111	90.02%		
Total en Circulación	503,623,046	100%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		855,763,126	
Total CBFIs	503,623,046		855,763,126	1,359,386,172

Debido a los resultados, no habrá pago de distribución a tenedores para este 4T21.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, 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 31 de diciembre de 2021 dicha reserva sumaba Ps. 32.5 millones contra Ps. 25.0 millones al 30 de septiembre de 2021. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.4 millones durante el 4T21, de los cuales Ps. 3.4 millones se reporta en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2021 se tenía Ps. 305.6 millones de efectivo, muy en línea con los Ps. 302.7 millones al cierre de 2020.

La cartera de clientes registra Ps. 69.6 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos y a la reclasificacion de las cuentas por cobrar de partes relacionadas que a partir del 1 de junio 2021 se consideran en el rubro de clientes, fecha en la cual se concreto la transación de compra del operador hotelero por Aimbrigde Hospitality. Se registran Ps. 44.4 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021, comparado con los Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020. El decremento se debe a los pagos recibidos por parte de la autoridad fiscal correspondiente al IVA y su respectiva actualización. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, se presentan Ps. 153.5 millones, el incremento vs el cierre del 2020 se debe a varios factores: (i) el incremento de los fondos de garantía a los proveedores por la construcción del JW Marriott Monterrey Valle; (ii) los pasivos con el operador hotelero que, derivado de la adquisición de Grupo Hotelero Prisma por Aimbridge Hospitality, actualmente se registran como pasivos con proveedores y que anteriormente eran pasivos con partes relacionadas.

El 11 de agosto de 2020 se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores vigente hasta el 2T22 sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional posteriormente. Esta dispensa permite contratar hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta aprobación permitió a Fibra Inn gestionar los recursos que requirió para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación durante los meses más críticos de la pandemia de covid-19.

Se contabilizan Ps. 101.5 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, esto obedece a la reclasificación de cuentas a proveedores a partir de que Aimbridge Hospitality adquirió el operador hotelero, que anteriormente era parte relacionada de Fibra Inn.

Se registran intereses por pagar por Ps. 151.7 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses por Ps. 160.6 millones de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 9 febrero del 2022.

En el largo plazo, al 30 de diciembre de 2021 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,172.6 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 4T21 con un saldo de Ps. 802.7 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 100% (Ps. 811.6 millones antes de gastos amortizables). La disminución de Ps. 63.4 millones refleja el pago del saldo insoluto e intereses de la línea de crédito simple con BBVA. Los recursos utilizados para liquidar dicho crédito provinieron de la devolución de IVA recibida por parte de la autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021 el costo bruto de la deuda fue:

(i)79.8 % (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93%;
(ii)7.2 % (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.

(iii)7.0 % (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
(iv)1.1 % (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un spread de 2.85%.
(v) 2.5 % (Banorte) MXN a tasa fija de 9.31%.
(vi)1.3 % (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.31%.
(vii)1.1 % (Sabadell) USD a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.44%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.23%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 5.8 millones en los instrumentos financieros derivados de los créditos contratados a largo plazo con BBVA Bancomer, cuando al cierre de 2020 fue Ps. 57.0 millones. Este cambio obedece al incremento de las proyecciones de TIIE a 10 años reflejados en el *mark to market* de los derivados pactados y cuyas proyecciones son realizadas por Valmer y por Proveedor Integral de Precios. Los créditos contratados en su momento fueron:

(i)El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel. Esté crédito fue liquidado en su totalidad.
(ii)El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70%. El 22 de octubre de 2021 se formalizó la conversión de los Ps. 280.0 millones a USD 14.1 millones. El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la conversión a dólares.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se ubican en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	*Al 31 de diciembre de 2021*
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	33.5%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	0.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	265%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	6.8%

Fibra Inn presenta 33.5% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021. 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 31 de diciembre de 2021 fue de 2.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgrada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 11 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal vigente hasta el 2Q22 con el objetivo de adquirir deuda adicional y preservar la liquidez inmediata en los meses mas críticos de la pandemia de covid-19.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2021
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	802.7
Deuda Bursátil	3,172.6
Activos Totales	11,878.5
Índice de Endeudamiento	**33.5%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Liquidos	305.6
Iva por Recuperar	164.8
Utilidad Operativa	415.5
Líneas de Crédito	8.0
Sub-Total Numerador	*893.9*
Amortización de Intereses	377.2
Amortizaciones de Principal	13.6
Gastos de Capital	42.0
Gastos de Desarrollo	16.0
Sub-Total Denominador	*448.8*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**2.0 veces**

Eventos Relevantes del 4T21

1. **Cancelación de CBFIs**

El 4 de noviembre de 2021, la CNBV realizó la cancelación de 2,773,080 CBFIs que fueron el remanente del pago de la internalización realizado el 25 de febrero de 2021 y 223,000 CBFIs del fondo de recompra. Por lo que al cierre del ejercicio 2021, la compañía no tiene saldo de CBFIs

en el Fondo de Recompra, tiene 503,623,046 CBFIs en circulación de un total de 1,359,386,172 títulos emitidos de FINN13.

2. Calificación de Deuda FINN18

El 13 de diciembre de 2021, Fitch Ratings emitió la revisión de la deuda a largo plazo de FINN18 a 'BBB+(mex)' con perspectiva estable, la cual refleja la expectativa de recuperación en la ocupación del portafolio por arriba del 40%; aunado a las ventas de activos, que apoyará en la liquidez en los próximos 12 a 24 meses. También considera el nivel de cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria igual o mayor que 2.0x. Por otro lado, se refleja la debilidad en los ingresos y EBITDA por COVID-19.

De igual forma, HR Ratings emitió su calificación a HR A- para la emisión de FINN18, manteniendo perspectiva negativa principalmente al impacto esperado por la prolongación de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio con aforos limitados y algunos hoteles cerrados, derivando en una ocupación baja y un deterioro en los márgenes operativos.

3. Ratificación del Despacho de Auditoría Externa

El 23 de diciembre de 2021, Comité Técnico del Fideicomiso ratificó al despacho *Deloitte Touche Tohmatsu Limited*, como Auditor Externo de Fibra Inn para que emita su opinión sobre los estados de situación financiera consolidados de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, quien cumple con todas las reglas previstas en la Circular Única de Auditores Externos.

Eventos Relevantes Posteriores al 4T21

1. Cancelación de la franquicia Wyndham Garden en tres propiedades del Bajío.

El 9 de enero de 2022 se canceló la franquicia de la marca Wyndham Garden en las tres propiedades cerradas ubicadas en Celaya, Irapuato y Silao. Estas propiedades están en venta.

2. Asamblea de Tenedores

El 17 de febrero de 2022 se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores donde se nombró a Lorena Margarita Cárdenas Costa como miembro independiente del Comité Técnico. Su curriculum completo puede consultarse en https://fibrainn.mx/assets/docs/cv-lorena-cardenas-espanol-2022_61e9cb5d618d7.pdf

Portafolio de Hoteles al 4T21

	Marca	Ciudad		Cuartos
	Hoteles de Servicio Limitado			
1	Sin Marca Hotelera	Irapuato	Cerrado	102
2	Sin Marca Hotelera	Celaya	Cerrado	150
3	Sin Marca Hotelera	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
	Hoteles de Servicio Selecto			
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
11	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
12	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	160
13	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
14	Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
15	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
16	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
17	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,041
	Hoteles de Servicio Completo			
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
13	JW Marriott	Monterrey	Operando	250
				2,353
	Hoteles de Servicio Estancia Prolongada			
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
	Portafolio total al 31 de diciembre de 2021			**6,442**

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 65.9 millones en el 4T21, casi 3 veces más a la registrada en el 4T20, cuando fue de Ps. 22.2 millones. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 4T21 con Ps. 4.5 millones, comparado con la pérdida de Ps. 0.6 millones del 4T20 y Ps. 1.8 millones del 3T21.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	4T21	%	4T20	%
Ingresos	65.9	100.0%	22.2	100.0%
Costo de Ventas	44.4	67.5%	15.9	71.6%
Utilidad Bruta	21.4	32.5%	6.3	28.4%
Gastos de Operación	4.5	6.9%	2.6	11.9%
NOI	16.9	25.6%	3.7	16.5%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	9.9	15.1%	- 5.7	-25.5%
Otros Gastos Indirectos	2.4	3.6%	9.9	44.8%
EBITDA	**4.5**	**6.9%**	**- 0.6**	**-2.8%**
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	**4.5**	**6.9%**	**- 0.6**	**-2.8%**

Indicadores Operativos Hoteleros

a)Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral					
	4T21	4T20	%	4T19	%
Número de hoteles *	33	33		39	
Ingresos por hospedaje	381.3	169.8	124.6%	444.1	-14.1%
Ocupación	50.5%	26.8%	23.7 pp	58.3%	-7.8 pp
Tarifa	1.454.2	1.243.3	17.0%	1,280.1	13.6%
RevPar	734.7	333.0	120.6%	746.8	-1.6%

b)Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral						
	4T21	4T20	Variación	4T21	4T19	Variación
	(32 hoteles)			(31 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	346.8	164.1	111.3%	322.5	379.6	-15.1%
Ocupación	51.5%	26.8%	24.7 pp	51.8%	61.0%	-9.3 pp
Tarifa	1,358.1	1,244.9	9.1%	1,297.4	1,300.5	-0.2%
RevPAR	699.1	333.9	109.3%	671.7	793.7	-15.4%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 4T21 vs 4T20 toma en cuenta los 38 hoteles en operación tomando en cuenta lo siguiente:

a. Cinco hoteles cerrados por la pandemia de coronavirus, que operaban con la marca Wyndham Garden en Silao, Irapuato, y Celaya; además del Holiday Inn Coyoacán y el ubicado en Coatzacoalcos.
b. Se elimina el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma por su venta en julio 2021.
c. No se incluye el JW Marriott Monterrey Valle, pues el año anterior no operaba.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,442 cuartos al 31 de diciembre de 2021 y participa con una inversión minoritaria en 2 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 426 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
		4T21			4T20		
Servicio Limitado	55.0%	1,125.3	619.0	22.3%	921.0	205.2	201.6%
Servicio Selecto	52.4%	1,293.5	677.4	27.5%	1,222.4	336.0	101.6%
Servicio Completo	47.0%	1,566.9	735.8	25.4%	1,370.9	347.9	111.5%
Estancia Prolongada	86.4%	1,158.5	1,001.0	55.0%	1,176.4	646.6	54.8%
Total	51.5%	1,358.1	699.1	26.8%	1,244.9	333.9	109.3%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
		4T21			4T20		
Norte	61.3%	1,351.0	828.3	28.3%	1,212.2	343.6	141.1%
Noreste	53.3%	1,516.0	816.9	30.0%	1,389.7	416.5	96.1%
Centro y Sur	37.0%	1,116.3	413.2	20.1%	1,029.5	206.5	100.1%
Oeste	59.6%	1,215.1	724.2	29.6%	1,125.9	332.8	117.6%
Total	51.5%	1,358.1	699.1	26.8%	1,244.9	333.9	109.3%

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
		4T21			4T20		
IHG Intercontinental Hotels Group	57.5%	1,338.8	769.6	32.3%	1,241.2	408.0	88.6%
Wyndham Hotel Group	54.1%	1,102.0	596.3	22.6%	933.9	211.1	182.5%
Hilton Worldwide	47.5%	1,162.8	552.5	25.8%	1,135.2	292.9	88.6%
Marriott International	43.7%	1,974.6	863.2	20.4%	1,767.7	360.9	139.2%
Marcas Locales	43.5%	1,199.5	521.5	22.2%	1,076.7	238.8	118.4%
Total	51.5%	1,358.1	699.1	26.8%	1,244.9	333.9	109.3%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	30%
Noreste	13	2,376	37%	60%
Centro y Sur	13	2,288	36%	2%
Oeste	3	483	7%	8%
TOTAL	38	6,442	100%	100%
Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	14%	7%
Servicio Selecto	17	3,041	47%	47%
Servicio Completo	13	2,353	37%	44%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	38	6,442	100%	100%
Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,292	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

***

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México. 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. 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".

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 de inversión en bienes raíces hotelero identificado con el número DB/1616 registrado en la División Fiduciaria de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple,) anteriormente identificado como DB/1616.

El DB/1616 se constituyó 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 de la Ciudad de México. 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.

El Fideicomiso DB/1616 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.

El DB/1616 se constituyó el 28 de diciembre de 2020 mediante escritura púablica número 53,549, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 de la Ciudad de México, quien constó sobre la compulsa estatutaria con el fin de facilitar a sus tenedores y a sus terceros interesados la certeza de que:

i)los estatutos del Fideicomiso DB/1616 están vigentes en el Fideicomiso DB/1616, los cuales no sufrieron ningún cambio con motivo de la compulsa;
ii)la denominación de su fiduciario actual CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, quien es causahabiente total y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, siendo éste último el anterior fiduciario; y
iii)el número actual del Fideicomiso como “DB/1616”, que anteriormente era identificado como “F/1616”.

Las oficinas corporativas de Fibra Inn están ubicadas en Belisario Domínguez 2725 Piso PH, Col. Obispado, Monterrey, Nuevo León, 64050, México.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión 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 DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la

Renta, que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

El Fideicomitente de la Fibra es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., integrado por un grupo empresarial líder en México dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento y desarrollo de hoteles.

Fibra Inn empezó la formación de un portafolio de hoteles al momento de la oferta pública inicial en el 2013. En ese entonces, se constituyó con un portafolio de aportación de hoteles de parte de los socios fundadores compuesto por 8 hoteles con 1,613 Cuartos y que representó un valor de Ps. $1,773.8 millones. Al momento de la formación de la Fibra y ya con los recursos derivados de la colocación inicial, se adquirió un portafolio de hoteles compuesto por 6 propiedades adicionales que representaban 810 Cuartos con un valor de Ps. $984 millones.

Con los recursos remanentes de capital de la oferta inicial, Fibra Inn creció su portafolio y terminó el 2013 con 18 hoteles. En 2014 agregó 15 hoteles para terminar con 33 propiedades. Durante el 2015 adquirió 7 propiedades, y durante 2016, 3 propiedades.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn tenía la propiedad de 38 hoteles diversificados en 4 segmentos de hoteles (7 de Servicios Limitados, 17 de Servicios Selectos, 13 de Servicios Completos y uno de Servicio de Estancia Prolongada), ubicados en 13 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Jalisco, Ciudad de México y Sonora) y que representan 6,442 Cuartos totales en operación al 31 de diciembre de 2021. La Ocupación total del portafolio a esa fecha fue de 41.4%. Además se tiene un terreno en Ciudad del Carmen, cuyo proyecto de construcción quedó suspendido indefinidamente.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 (“Fideicomiso CIB/3058), CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) y CIBanco, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”) son vehículos de co-inversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de co-inversión (modelo denominado “Fábrica de Hoteles”) como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

Al 31 de diciembre de 2021, las participaciones que ejerce Fibra Inn sobre sus subsidiarias, es como sigue:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y

donde existe una participación no controladora,

•Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29% y 26%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora.

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.

Participación No Controladora

Fibra Inn tiene la participación no controladora relacionada con su participación y control en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

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

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano administrado y asesorado al 100% de forma interna, dedicado a adquirir, desarrollar y rentar un grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir con marcas internacionales al viajero.

La visión de Fibra Inn es ser el administrador de capital de terceros más rentable en la inversión y administración de activos hoteleros en México.

La misión es Invertir eficaz y eficientemente en la compra y desarrollo de activos hoteleros, gestionando la obtención de recursos financieros en los mejores términos y condiciones, para maximizar el desempeño de dichos activos hoteleros.

Los valores de Fibra Inn son: actitud de servicio, confiabilidad, integridad, respeto y trabajo en equipo.

La estrategia de negocio se basa en lo siguiente: El objetivo primordial de negocio es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones de Bienes Inmuebles que integran el patrimonio del

Fideicomiso, 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 CBFIs, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

El modelo y estrategia de negocio es la siguiente:

El elemento fundamental de la plataforma de Fibra Inn ha sido tradicionalmente la especialización en hoteles de negocio, sin embargo, la administración recientemente ha identificado grandes oportunidades en playas y en ciudades con demanda profunda en hoteles que prestan Servicios Completos de Lujo en los cuales ha decidido incursionar a través del modelo de desarrollo denominado "Fábrica de Hoteles".

Los hoteles que actualmente forman parte del Patrimonio del Fideicomiso están clasificados en los segmentos de Servicios Limitados, Servicios Selectos, Servicios Completos y Servicios de Estancia Prolongada en México Consideramos que el portafolio de hoteles de Fibra Inn, al día de hoy, se encuentra altamente diversificado con propiedades estratégicamente ubicadas. Se seleccionan mercados que presentan principalmente actividad industrial y corporativa, en la que los viajeros de negocios han demostrado una preferencia por propiedades localizadas estratégicamente cerca de parques industriales, aeropuertos, conjuntos de oficinas y centros de negocio a precios competitivos. Estas ubicaciones estratégicas no son fáciles de replicar y brindan a los huéspedes un acceso a una amplia gama de servicios complementarios. Asimismo, existen hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso con un componente turístico y destinadas al viajero de placer. Por ejemplo, hoteles ubicados en ciudades turísticas como Puebla y Guanajuato, las cuales constituyen destinos altamente atractivos en México, tanto para turistas nacionales como internacionales.

Adicionalmente, los proyectos hoteleros en los que invierte Fibra Inn bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles que prestarán Servicios Completos de Lujo y que están dirigidos (i) al viajero de negocio de nivel ejecutivo, localizados en ciudades de demanda profunda o (ii) al viajero de playa o de placer, localizados en los principales destinos vacacionales en México.

Fibra Inn ha decidido incursionar en hoteles de playa por las siguientes razones:

- La ciclicidad de los hoteles de negocio se compensa con la estacionalidad de los hoteles de playa y esto beneficia a Fibra Inn, resultando en la estabilidad de los ingresos a lo largo del año.
- Las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están dolarizadas, lo que complementa la mezcla de ingresos de Fibra Inn, con una participación más balanceada de ingresos en Dólares en relación con los ingresos en Pesos.
- La expectativa de los niveles de ocupación es creciente debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales hacia destinos clave, en playas mexicanas, ante un entorno de precios competitivos a nivel mundial.
- Fibra Inn capitalizará la experiencia de los operadores hoteleros de *resorts* de las cadenas internacionales que ya operan ese tipo de propiedades especializadas, tanto en formatos de *all inclusive*, como planes europeos.

- La alta rentabilidad de los hoteles de playa deriva del hecho que compiten en mercados internacionales y las transacciones recientes en los segmentos de lujo y de playa han mostrado una mejor valuación de este tipo de activos con *cap rates* por debajo del 8.5%.

El modelo de negocios de Fibra Inn también está respaldado por marcas internacionales líderes y altamente reconocidas, bien posicionadas y que generan ingresos atractivos. Las marcas internacionales con las que Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia brindan ventajas competitivas importantes y generan gran demanda, debido a los servicios hoteleros de alta calidad que brindan. Estas marcas pertenecen a las cadenas hoteleras más prestigiosas a nivel mundial; las cadenas son IHG, Hilton Worldwide, Marriott International Inc. y Wyndham Hotel Group.

Fibra Inn tiene un modelo de negocio integrado verticalmente, el cual permite aprovechar la experiencia del equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo y/o adquisición de propiedades. Se ha desarrollado un proceso integral para identificar y analizar las oportunidades de adquisición y desarrollo con la expectativa de expandir el portafolio de propiedades principalmente a través de la adquisición selectiva de hoteles desarrollados y con operaciones en marcha. La adquisición selectiva de propiedades con operaciones en marcha se llevará a cabo principalmente en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya se tiene presencia, pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Junto con los Gestores Hoteleros, se identifican con rapidez las áreas de mejora, así como las economías de escala para eficientar los costos y gastos. Las áreas de mejora de los hoteles que se adquieren consisten en renovaciones, reparaciones y se busca reconvertir y reposicionar esas propiedades a las marcas Asimismo Posteriormente, se pone el hotel bajo la administración del Gestor Hotelero más apropiado, con el fin de tener los niveles de desempeño definidos en la estrategia de Fibra Inn.

Recientemente se implementó un esquema alternativo de desarrollo externo a la Fibra, identificado como la “Fábrica de Hoteles”, a través del cual se amplían las oportunidades de crecimiento futuro. La Fábrica de Hoteles desarrollará propiedades por medio de la inversión conjunta de Fibra Inn y otros socios estratégicos (inversionistas terceros institucionales o fondos de inversión). Conforme a este esquema de desarrollo, una vez que el hotel que se desarrolle bajo este modelo esté generando ingreso y la operación esté estabilizada, Fibra Inn podrá, mediante opción de compra, adquirir la participación de dichos terceros, a fin de incorporar el Bien Inmueble a su patrimonio. Esta estrategia está planeada para hacer más eficiente el uso de los recursos de Fibra Inn y, consecuentemente, mantener el nivel de Distribuciones adecuado para los Tenedores. Este esquema permitirá que se combinen, propiedades que generen flujo inmediato y proyectos con atractivos rendimientos a mediano plazo.

Como resultado de lo anterior, Fibra Inn considera que cuenta con un modelo de negocio eficiente, flexible y altamente rentable distinguido por contar con tres elementos fundamentales que le permite ofrecer altos niveles de calidad y valor: i) diversificación de marcas y formatos, ii) ubicación geográfica estratégica y iii) nivel y calidad y servicio de los hoteles. Estos tres elementos son fundamentales para garantizar el crecimiento del portafolio y mantener a los huéspedes satisfechos.

Las ventajas competitivas de Fibra Inn:

- Una fibra hotelera manejada internamente con beneficios tangibles para los inversionistas. La administración interna permite alinear los intereses de los inversionistas con los de la gerencia sin que exista conflicto en la adquisición de propiedades por el cobro de comisiones.
- Portafolio de hoteles que Fibra Inn considerase de alta calidad ubicados en ciudades de alto crecimiento. Fibra Inn procura adquirir hoteles ubicados en mercados con demanda creciente que le permita contratar una franquicia internacional para ofrecer a sus huéspedes un servicio de calidad que cumpla con estándares internacionales.
- Las propiedades cumplen con estándares de alta calidad y de mantenimiento. Estos estándares son revisados por las cadenas internacionales que auditan y certifican que la propiedad cumple con todos los requerimientos de la marca internacional.
- Fibra Inn tiene sólidas relaciones de negocio con las marcas internacionales que forman parte de su portafolio. La Compañía considera que las cadenas hoteleras de las marcas internacionales son socios estratégicos que juegan un rol primordial en el negocio de la Fibra y, específicamente, en la operación hotelera. Fibra Inn reconoce las bondades y ventajas de contar con una franquicia hotelera con reconocimiento internacional, ya que respalda la operación con la infraestructura y tecnología desarrollada por la cadena hotelera.
- Fibra Inn ofrece opciones atractivas para los viajeros y, los franquiciantes tienen programas de lealtad líderes en el mercado. El portafolio de hoteles que tiene Fibra Inn está operado con diversas marcas hoteleras internacionales que ofrecen al viajero la certidumbre que al hospedarse en un hotel de Fibra Inn de determinada marca tendrá la misma experiencia que tendría al hospedarse en cualquiera otro hotel de la misma marca ubicado en cualquier otro lugar, incluso fuera de México. Adicionalmente, el contar con marcas internacionales permite al huésped poder hacer uso de los programas de lealtad que las marcas ofrecen en cualquier propiedad donde los franquiciantes tengan hoteles, incluso a nivel internacional y también permite seguir acumulando puntos en las estancias dentro de los hoteles de la Fibra.
- La plataforma tecnológica respaldada por un sistema de reservaciones de clase mundial y de servicio al cliente que ha sido desarrollada por los franquiciantes de las marcas con las que operan los hoteles, los cuales recopilan información histórica algorítmica tanto para la maximización de tarifas hoteleras, como para la administración y seguimiento de venta al cliente. Estos sistemas de reservaciones permiten identificar la demanda que existe en una propiedad y permite colocar la mejor tarifa posible.
- Sobresalientes estándares de gobierno corporativo con riguroso control interno. Fibra Inn ha evolucionado desde su incursión en el mercado bursátil y ha tomado acciones para mejorar su gobierno corporativo, siempre atendiendo las necesidades de sus inversionistas con transparencia y comunicación con el mercado. Estas acciones han sido las siguientes: la internalización de la administración de Fibra Inn, la eliminación de la comisión por la adquisición de propiedades, la separación de los cargos del presidente del Comité Técnico y del director general del Administrador que anteriormente eran ocupados por una misma persona, el fortalecimiento de la primera línea de directivos relevantes, implementación del Programa de ADRs, operación del fondo de recompra de CBFIs, la integración del Comité Técnico por mayoría de Miembros Independientes y la eliminación de derechos de control por parte del Fideicomiso de Fundadores.
- Equipo administrativo institucional con amplia experiencia. Los fundadores clave son ejecutivos que tienen experiencia y reconocimiento en la industria hotelera y en empresas públicas. Y a su vez, los

ejecutivos de la primera y segunda línea de la alta administración, son especialistas en el área en la que desempeñan sus funciones.

Atractivos de inversión de Fibra Inn:

- Alineación de Incentivos: Es la única fibra hotelera mexicana que es administrada y asesorada internamente, lo que de acuerdo con los expertos en materia de vehículos de inversión inmobiliaria es un principio fundamental en términos de una buena relación fideicomiso-administración-inversionista. La alineación de incentivos se refleja al parecer de Fibra Inn, al eliminar el conflicto de interés que podría existir en una estructura en la cual la administración, asesoría y adquisiciones de una Fibra, es llevada a cabo por una empresa externa que cobra comisiones por estos tres rubros. Los beneficios de ser una Fibra internamente administrada se reflejaron en el crecimiento del EBITDA Ajustado y en el margen de EBITDA que se comparan favorablemente contra el alcanzado en 2016. En 2017, se superó el objetivo del EBITDA marginal de Ps. $19.9 millones, el cual será acumulativo en los años 2017 al 2019 para el cálculo de la contraprestación por la terminación de servicios del Asesor derivada de la terminación del Contrato de Asesoría. Los gastos de administración como porcentaje de los Activos disminuyeron de 1.03% en 2016 a 0.7% en 2020. Este porcentaje irá disminuyendo a medida que incremente el monto de los activos totales de Fibra Inn en el futuro.
- Plataforma de inversión en hoteles de alta calidad, en un segmento con volatilidad relativamente baja y crecimiento atractivo; ya que las inversiones que realiza Fibra Inn las hacen en propiedades que operan con marcas reconocidas que tienen que mantener ciertos estándares internacionales en construcción y en operación para ofrecer un nivel de servicio que cumpla con lo establecido por las franquiciantes de las marcas.
- El reconocimiento de las marcas es una ventaja competitiva ya que nos permite tener tarifas premium de marcas reconocidas a nivel internacional y maximizar las tarifas por los sistemas algorítmicos que proveen los franquiciantes de las marcas.
- Estrategia enfocada en el fortalecimiento y crecimiento del portafolio de hoteles, pero siempre en propiedades que agreguen valor a Fibra Inn, que cuenten con altas barreras de entrada y ubicadas específicamente en mercados estratégicos con alta profundidad y generación de demanda.
- Enfocados en maximizar retornos para los inversionistas y mantener una Distribución estable.
- Administración con experiencia probada y compromiso, respaldada por la transparencia y comunicación con el mercado.
- Capacidad de generar márgenes atractivos por arriba de los niveles de mercado, buscando eficiencias en gastos y creando economías de escala.
- Estructura de capital atractiva con una política financiera conservadora que no rebase la política del 33% del endeudamiento límite establecido por el Comité Técnico y que será siempre menor al establecido por la CNBV del 50%.
- Obtención de financiamiento atractivo.
- Mercado hotelero con tarifas por debajo de EU, Canadá y Sudamérica.

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:

- La disminución de la demanda de cuartos por parte de los huéspedes podría afectar el desempeño.
- 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 de segmentos de la industria hotelera, ya que abarcan sólo una parte de la misma, enfocándose en los segmentos Limitado, Selecto, Completo, de estancia prolongada y servicios completos de lujo en México, 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.
- El impuesto predial y/o otras contibuciones podrían aumentar y tener un impacto en el flujo de caja.
- Fibra Inn podría estar sujeto al régimen de extinción de dominio.
- Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.
- La necesidad continua para CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia.
- 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.
- Se podrían hacer gastos de capital significativos para mejorar las propiedades y atraer huéspedes, lo

que disminuiría las distribuciones.

- Los activos pueden estar sujetos a un deterioro, que podrían tener un efecto adverso en los resultados de operaciones.
- Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas.
- 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.
- Se podría estar expuesto a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.
- Se podría estar sujeto a responsabilidades con hoteles que se adquieran en el futuro.
- Se podría ser incapaz de completar los desarrollos y/o adquisiciones de activos para crecer, integrar y operar existosamente los activos.
- Se podría ser incapaz de asegurar la participación de coinversionistas o socios en el desarrollo de hoteles.
- Se podría tener una incapacidad de enajenar hoteles limitadamente o por efectos de derechos de reversión, y perjudicar así la liquidez para generar capital.
- Los ataques cibernéticos podría afectar el cumplimiento de las obligaciones.
- 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.
- Existen riesgos de incremento en los gastos por ser propietarios y estar relacionados con la operación de los hoteles.
- Existen riesgos de mantenimiento y renovación de los contratos de franquicias.
- Existe dependencia en la reputación de las marcas y la propiedad intelectual.
- Existe dependencia del personal capacitado para la operación de los inmuebles encargados al gestor hotelero, sea o no parte relacionada.
- 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.
- Existe una dependencia de que los gestores hoteleros sean incapaces de pagar los gastos de operación y/o perder una franquicia.
- Las activiades de adquisición, desarrollo, reposicionamiento, renovación y/o reconversión de marca podrían ocasionar conflictos a la operación del hotel.
- Fibra Inn enfrenta competencia en la industria de alojamiento temporal en Méico y podría limitar las ganancias y las distribuciones.
- El uso de tecnología en las reservaciones por internet por parte de los consumidores podrían afectar la

demanda.

- 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.
- 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.
- Las obligaciones de pago de financiamientos podrían obligar la venta de propiedades y el pago de distribuciones.
- Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de apalancamiento e indice de cobertura y podría star limitada en su capacidad de financiarse.
- 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.
- La entrega de distribuciones está limitada a los recursos líquidos disponibles.
- Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.
- La información financiera histórica se prepara en base a las bases contables de ley podrían no ser suficientes para el inversionista.
- La aplicación inicial de nuevas NIIF podría originar impactos materiales
- 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 en el mercado secundario 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.
- 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.
- Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionistas
- Los CBFIs podrian no tener liquidez en el mercado secundario.
- Existe un riesgo en la reinversión de las distibuciones recibidas.
- Algunos funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa en las operaciones..
- 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.
- La venta de capital de los principales fundadores pueden afectar el precio de mercado de los CBFIs.
- El gestor holeero Tactik, asi como las empresas de servicio de personal son partes relacionadas a Fibra Inn y no pudieran estar alineadas con el mejor interés para los tenedores.
- El cierre de transacciones podría verse afectada por las condiciones prevalecientes.
- 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 la CNBV y 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, 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.
- Existen riesgos por la salida de cualquier personal clave de Fibra Inn.
- Existe el riesgo de vender, disponer o refinanciar una o más propiedades en el futuro.
- En las coinversiones podría haber falta de control para la toma de decisiones.
- Fibra Inn depende del desempeño de sus gestores hoteleros.
- Fibra Inn depende del Gestor Hotelero, así como de su equipo de directivos para el éxito, y podría ser posible no encontrar un reemplazo adecuado para ellos 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.
- Se podría tener solidaridad directa con IAP y SAP por la contratación de empleados.
- El Adminsitrador no puede ser removido por ser una subsidiaria, pero el Comité Técnico podría renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.
- El Administrador no cuenta con un contrato colectivo de trabajo y es vulnerable a un conflicto sindical
- 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 depreciación del tipo de cambio, la inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversionesde Fibra Inn.
- Las condiciones políticas y cualquier proceso electoral en México puden tener un efecto adverso.
- 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 contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.
- México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.
- Si los ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento sobrepasan el límite marcado por la ley, se podría perder el estatus de Fibra.
- 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.
- Existen riesgos si hay modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso y para los tenedores.

RELACIONES SIGNIFICATIVAS DEL FIDEICOMISO:
Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fiduaciario: CIBanco, S.A., como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A., Instititución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, DB/1616
Representante Masari, S.A., Institución de Banca Múltiple

A partir del 1 de Junio de 2021, no existen partes relacionadas debido a la adquisición de las siguientes razones sociales por parte de Aimbridge Hospitality:

a)Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
b)Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V
c)Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
d)Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V
e)Tactik CSC S.A.P.I. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Fibra Inn ha sido creado para adquirir, desarrollar y rentar un grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México para servir al viajero, con marcas preponderantemente internacionales. Los hoteles propiedad de Fibra Inn se ubican en los segmentos de Servicios Completos, Servicios Selectos, Servicios Limitados y de Servicios de Estancia Prolongada:

1. Servicios Completos son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más los servicios de alimentos y bebidas, en restaurantes del hotel, salones de eventos y banquetes.

2. Servicios Selectos son aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

3. 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".

4. Servicios de Estancia Prolongada son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos, pero con alojamiento de más de cinco días de estancia y con Cuartos equipados equivalentes a un departamento.

Asimismo, Fibra Inn invierte o co-invierte en hoteles que proporcionen Servicios Completos de Lujo. Actualmente, co-invierte en el desarrollo de los hoteles JW Marriott Monterrey Valle, The Westin Monterrey Valle, Marriott Monterrey Aeropuerto y W Hotels en Playa del Carmen que proporcionarán este tipo de servicios. Para mayor información, ver el apartado "*La Fábrica de Hoteles*" de la sección "*Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso. - (iii) 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*." del presente documento.

A continuación, se muestran los diferentes segmentos de negocio y la contribución de cada uno de ellos a los ingresos consolidados de Fibra Inn:

Ingresos Totales (Ps. millones)	**2021**	**%**	**2020**	**%**	**2019**	**%**
Servicio Limitado . .	91.8	7.8%	51.0	7.2%	206.2	10.7%
Servicio Selecto . . .	584.5	49.4%	378.9	53.6%	977.4	50.9%
Servicio Completo . .	470.8	39.8%	253.1	35.8%	692.7	36.1%
Estancia Prolongada .	36.7	3.1%	23.3	3.3%	43.8	2.3%
Total	**1,183.8**	**100.0%**	**706.3**	**100.0%**	**1,920.1**	**100.0%**

Existe una estacionalidad semanal y anual en la operación de los hoteles del portafolio propia del huésped de negocio al que sirven estas propiedades. En el primer caso, la Ocupación es alta de lunes a jueves y baja durante los fines de semana, que es cuando los viajeros de negocio regresan a sus ciudades de origen. En el segundo caso, la ocupación es baja en vacaciones de semana santa y navidad. Esta estacionalidad se pretende suavizar cuando los hoteles de playa empiecen a operar y se espera aumentar los ingresos durante los periodos vacacionales.

Las propiedades de Fibra Inn están sujetas a riesgos o daños potenciales derivados de fenómenos naturales o riesgos de cambio climático y todas cuentan con pólizas vigentes de daños a edificios, contenidos y pérdida consecuenciales cualquiera que sea dicho evento.

A continuación, se muestra una relación de las inversiones que ha realizado Fibra Inn para la compra de sus propiedades del año 2013 al 2016. No adquirió ningún activo durante los años 2017 a 2019. Durante el 2020 solamente se adquirió una propiedad.

Inversiones para la Compra de Hoteles

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,					
	2013	2014	2015	2016	2020	2021
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	Ps. 222,291,319	-	-	-	-	
Hampton Inn by Hilton Saltillo	288,741,229	-	-	-	-	
Hampton Inn by Hilton Reynosa	41,614,566	-	-	-	-	
Hampton Inn by Hilton Querétaro	214,782,965	-	-	-	-	
Holiday Inn Express Saltillo	260,087,633	-	-	-	-	
Holiday Inn Express & Suites Cd Juárez	182,376,274	-	-	-	-	
Holiday Inn Express & Suites Toluca	336,011,411	-	-	-	-	
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	227,915,116	-	-	-	-	
Holiday Inn Express Guadalajara	165,122,550	-	-	-	-	
Wyndham Garden Playa del Carmen	135,755,400	-	-	-	-	
Holiday Inn Express Toluca	76,000,000	-	-	-	-	
Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	139,981,500	-	-	-	-	
Holiday Inn Monterrey Valle	204,000,000	-	-	-	-	
Holiday Inn Puebla La Noria	193,600,000	-	-	-	-	
Camino Real Guanajuato	230,000,000	-	-	-	-	
Wyndham Garden Irapuato	93,000,000	-	-	-	-	
Marriott Puebla Mesón del Ángel	370,333,842	-	-	-	-	
Holiday Inn México Coyoacán	350,893,967	-	-	-	-	
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	-	-	182,652,000	-	-	
Courtyard by Marriott Saltillo	-	-	205,878,000	-	-	
Wyndham Garden Celaya	139,000,000	-	-	-	-	
Wyndham Garden León	150,000,000	-	-	-	-	
Holiday Inn Tampico Altamira	-	113,020,000	-	-	-	
Aloft Guadalajara	-	257,500,000	-	-	-	

Wyndham Garden Silao	-	82,000,000	-	-	-	
Casa Grande Chihuahua	-	105,500,000	-	-	-	
Casa Grande Delicias	-	71,266,000	-	-	-	
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	-	73,000,000	-	-	-	
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (1)	-	60,937,000	-	-	-	
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	-	66,000,000	-	-	-	
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	-	61,000,000	-	-	-	
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	-	351,000,000	-	-	-	
Wyndham Garden Guadalajara	-	183,000,000	-	-	-	
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	-	-	114,600,000	-	-	
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	-	-	175,000,000	-	-	
Staybridge Suites Guadalajara Expo	-	-	133,600,000	-	-	
AC by Marriott Guadalajara	-	-	141,400,000	-	-	
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	-	-	318,413,000	-	-	
City Express Chihuahua	-	-	84,652,000	-	-	
City Express Junior Chihuahua	-	-	34,197,000	-	-	
Holiday Inn Ciudad Juárez	-	-	-	113,752,000	-	
Courtyard by Marriott Chihuahua	-	-	-	234,404,000	-	
Wyndham Garden Monterrey Valle Real	-	-	-	65,500,000	-	
Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen(1)	-	-	-	-	-	
Westin Monterrey	-	-	-	-	740,000,000	
JW Marriott Monterrey						1,374,000,000
Total	Ps. 4,021,507,772	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000	Ps. 740,000,000	Ps. 1,374,000,000

(1)El Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen es un proyecto de desarrollo para el cual se tenía destinado dicho monto de inversión, sin embargo se suspendió su construcción, pero se conserva el terreno.

Desinversiones de Hoteles

(Ps. millones)	Para los años terminados al 31 de diciembre de, 2021	2020	2019	2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (1)	-	-	-	85.0
Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	-	-	99.0	-
City Express Chihuahua	-	-	95.0	-
City Express Junior Chihuahua			40.0	-
Aloft Guadalajara	-	258.0	-	-
Wyndham Garden León	-	140.0	-	-
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	259.0	-	-	-

Total	Ps. 259.0	Ps. 398.0	Ps. 234.0	Ps. 85.0

ii) 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:

Cadena Hotelera	***Marca***
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn® Crowne Plaza® Staybridge Suites®
Marriott International, Inc.	Marriott® Courtyard by Marriott® Fairfield Inn & Suites® by Marriott® AC Hotel by Marriott® The Westin JW Marriott

		JW MARRIOTT.
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden Microtel Inn & Suites by Wyndham®	WYNDHAM GARDEN MICROTEL BY WYNDHAM
Marcas Locales	Casa Grande®.	CASA GRANDE
	Ex-hacienda San Xavier®	SAN XAVIER

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia que se solicita a compañías hoteleras con reconocimiento internacional, nacional o extranjeras. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada cadena hotelera para la celebración de un contrato de franquicia se apega estrictamente al procedimiento que marca la ley de la Propiedad Industrial.

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

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

Para más información detallada sobre los contratos antes mencionados, referirse al capítulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL, donde se menciona la duración de cada uno de ellos y se explica el porqué son importantes para el desarrollo de la Fibra.

iii) Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante de más del 10% del total de los ingresos consolidados de Fibra Inn, 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.

iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

A continuación se incluye un resumen de las principales consideraciones fiscales aplicables a la Fibra y a los inversionistas de Fibra Inn con base en la naturaleza esperada de sus actividades. Este resumen no describe todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en Fibra Inn. Exhortamos a nuestros posibles inversionistas a consultar a sus propios asesores fiscales con respecto a las posibles consecuencias fiscales de las inversiones en nuestro fideicomiso. Además, este resumen se basa en legislación fiscal vigente y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dicha legislación, todo lo cual está sujeto a cambios. No podemos garantizar que las leyes o disposiciones administrativas que se promulguen o las decisiones judiciales que se emitan en el futuro no afectarán de manera significativa las explicaciones incluidas en este resumen.

Régimen fiscal de la Fibra

Fibra Inn tributa bajo el régimen aplicable a las Fibras desde el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2012. Inicialmente, conforme a los artículos 223 y 224 que previamente regulaban este régimen fiscal, actualmente, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, en vigor a partir del 1° de enero de 2014.

Una Fibra constituye un vehículo transparente para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por la Fibra (los tenedores de los CBFIs) deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la Fibra. Posteriormente se expone el régimen fiscal aplicable a los tenedores de los CBFIs.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la Fibra como si fuera una persona moral, 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.

- La Fibra debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal. Para satisfacer este requisito, se paga a los Tenedores, Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

- La distribución del Resultado Fiscal se hace a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, 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

- Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los tenedores de los CBFI, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.

- Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello.

- Si la Fibra paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas tenedores de CBFI y disminuirá el costo comprobado de adquisición de dichos certificados que tengan los tenedores que la reciban.

- La Fibra no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio 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 *de los tenedores de los CBFIs.*

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 2020.

En caso de que sean percibidos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles o de los ingresos provenientes del hospedaje, 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 1° 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.

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción 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 Activos.

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.

I. 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.

II. Enajenación de los CBFIs

Tomando en consideración que los CBFIs están 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.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Fibra Inn, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Disposiciones relacionadas con el cambio climático

No es posible predecir el impacto que los cambios en las condiciones climáticas, si acaso, tendrá en los resultados de operaciones o condición financiera del Fideicomiso. Adicionalmente, no es posible predecir el impacto que tendrían las respuestas legales, regulatorias y sociales al cambio climático global sobre las operaciones del Fideicomiso.

No se considera que las actividades propias del Fideicomiso representen riesgos ambientales considerables; sin embargo, las actividades de los activos del Fideicomiso se encuentran sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley General del Cambio Climático que establecen el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México, además del control y regulación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero. Las operaciones también están sujetas 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, entre otras, así como a diversas normas oficiales mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental, siempre contando con una responsabilidad social para garantizar y no vulnerar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.

Ahora bien, se anticipa que regulaciones pendientes bajo la Ley General de Cambio Climático, mismas que se esperan impondrán un sistema interno para limitar emisiones e introduzcan permisos intercambiables por otras medidas para lograr su meta de reducir la emisión de gases de efecto invernadero, podrían incidir en las operaciones de los activos del Fideicomiso.

v) Recursos Humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados ya que, conforme a su régimen, ello no es posible.

Todos los empleados encargados de prestar los Servicios de Administración están contratados por el Administrador, el cual tiene 43 empleados.

Los empleados en los hoteles a cargo de la operación hotelera son contratados por el gestor hotelero correspondiente.

Empleados

	31 de diciembre de,			
	2021	**2020**	**2019**	**2018**
Fideicomiso DB/1616:				
Administradora de Activos Fibra Inn SC	40	45	52	56

vi) Desempeño Ambiental

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 México, Estados Unidos y Canadá (en los sucesivo "T-MEC").

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 T-MEC 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 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, Fibra Inn debe realizar periódicamente 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.

vii) Información de Mercado

Panorama de la economía mundial[1]

Con la reciente aprobación de vacunas se ha alentado la esperanza de que la pandemia llegue a un punto de inflexión más adelante en el año, sin embargo, las nuevas olas y variantes del virus generan inquietudes acerca de las perspectivas.

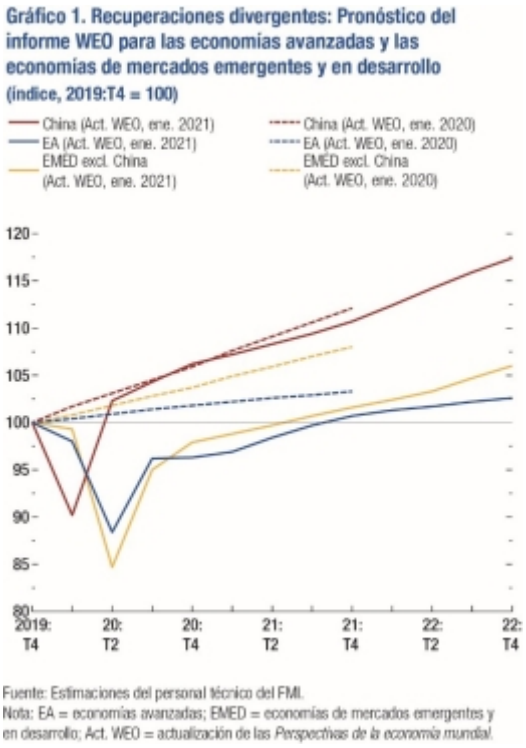
En medio de la incertidumbre, se proyecta que la economía mundial crezca 5.5% en 2021 y 4.2% en 2022.

Las proyecciones para 2021 se han revisado al alza en 0.3 puntos porcentuales con respecto al pronóstico anterior, en vista de las expectativas de un fortalecimiento de la actividad más avanzado el año gracias a las vacunas y al respaldo adicional de las políticas en algunas grandes economías.

La recuperación del crecimiento proyectada para este año se produce tras el fuerte colapso registrado en 2020, que ha tenido graves repercusiones para las mujeres, los jóvenes, los pobres, los empleados del sector informal y los trabajadores en sectores de contacto personal intensivo.

Se estima que la contracción del crecimiento mundial en 2020 fue de -3.5%, 0.9 puntos porcentuales mejor de lo proyectado anteriormente (lo que refleja un dinamismo mayor de lo esperado en el segundo semestre de 2020).

Según las proyecciones, la solidez de la recuperación varía considerablemente entre países dependiendo del acceso a intervenciones médicas, la eficacia del apoyo de las políticas, la exposición a repercusiones económicas transfronterizas y las características estructurales de cada economía al inicio de la crisis.



Las medidas de política deben asegurar un apoyo eficaz hasta que la recuperación esté firmemente encarrilada, siendo los imperativos clave: estimular el producto potencial, garantizar un crecimiento participativo que beneficie a todos y acelerar la transición hacia una menor dependencia del carbono.

Como se señala en el informe de octubre de 2020 de Perspectivas de la economía mundial, un estímulo a la inversión verde, sumado a un aumento inicialmente moderado pero constante de los precios de las emisiones de carbono, lograría una necesaria reducción de las emisiones y, al mismo tiempo, afianzaría la recuperación tras la recesión causada por la pandemia.

Para controlar la pandemia en todo el mundo se precisa una estrecha cooperación internacional. Estos esfuerzos consisten en reforzar el financiamiento del Fondo de Acceso Global para Vacunas (COVAX) y acelerar así el acceso a las vacunas en todos los países, garantizando la distribución universal de las vacunas y facilitando el acceso a tratamientos a precios asequibles para todos.

Muchos países, en particular las economías en desarrollo de bajo ingreso acusaban al comienzo de la crisis elevados niveles de endeudamiento, que tenderán a aumentar durante la pandemia. La comunidad mundial

tendrá que seguir colaborando estrechamente para proporcionar a esos países un acceso adecuado a liquidez internacional. En los casos en que la deuda soberana sea insostenible, los países habilitados deberán trabajar con los acreedores para reestructurar su deuda con arreglo al marco común acordado por el G-20.

Últimas proyecciones de crecimiento de *Perspectivas de la economía mundial*

(PIB real, variación porcentual anual)	ESTIMACIÓN 2020	PROYECCIONES 2021	2022
Producto mundial	**-3,5**	**5,5**	**4,2**
Economías avanzadas	**-4,9**	**4,3**	**3,1**
Estados Unidos	-3,4	5,1	2,5
Zona del euro	-7,2	4,2	3,6
Alemania	-5,4	3,5	3,1
Francia	-9,0	5,5	4,1
Italia	-9,2	3,0	3,6
España	-11,1	5,9	4,7
Japón	-5,1	3,1	2,4
Reino Unido	-10,0	4,5	5,0
Canadá	-5,5	3,6	4,1
Otras economías avanzadas	-2,5	3,6	3,1
Economías emergentes y en desarrollo	**-2,4**	**6,3**	**5,0**
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	-1,1	8,3	5,9
China	2,3	8,1	5,6
India	-8,0	11,5	6,8
ASEAN-5	-3,7	5,2	6,0
Economías emergentes y en desarrollo de Europa	-2,8	4,0	3,9
Rusia	-3,6	3,0	3,9
América Latina y el Caribe	-7,4	4,1	2,9
Brasil	-4,5	3,6	2,6
México	-8,5	4,3	2,5
Oriente Medio y Asia Central	-3,2	3,0	4,2
Arabia Saudita	-3,9	2,6	4,0
África subsahariana	-2,6	3,2	3,9
Nigeria	-3,2	1,5	2,5
Sudáfrica	-7,5	2,8	1,4
Partida informativa			
Países en desarrollo de bajo ingreso	-0,8	5,1	5,5

Fuente: FMI, Actualización de las *Perspectivas de la economía mundial*, enero de 2021.

Nota: En el caso de India, los datos y pronósticos están basados en el ejercicio fiscal; el ejercicio 2020/2021 comienza en abril de 2020. Las proyecciones de crecimiento de India son -7,6% en 2020 y 11,0% en 2021 con base en el año civil.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL IMF.org

La Economía en México[2]

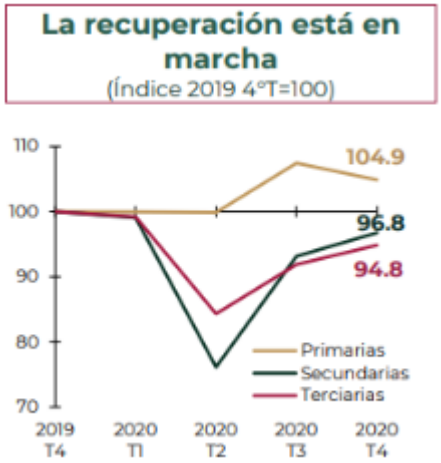
Para el 4T 2020, el PIB registró un incremento trimestral de 3.3% con cifras ajustadas por estacionalidad, valor por encima de la estimación preliminar de 3.1%. Sin embargo, en 2020, el PIB disminuyó 8.2% real anual.

Durante el 4T 2020, los sectores primario, secundario y terciario mostraron variaciones trimestrales de -2.4, 3.9 y 3.2% respectivamente, con cifras ajustadas por estacionalidad.
Los sectores secundario y terciario alcanzaron el 96.8 y 94.8%, respectivamente, del nivel observado en el 4T de 2019, mientras que el sector primario se encontró por encima.

Por parte de las actividades manufactureras, nueve subsectores ya se encuentran por encima de sus niveles pre-pandemia (4T 2019), así como cinco subsectores de servicios.
La tasa de inflación promedio fue de 3.54% anual y de 0.86% mensual en enero. Este comportamiento se explica principalmente por la incidencia del componente no subyacente (precios de la energía), el cual aportó 51 puntos base a dicha tasa (59%).

En enero, los ingresos del Gobierno Federal fueron superiores al programa en $21.6 miles de Ps. millones (excluyendo el pago del DUC de diciembre de Pemex pospuesto para enero), como resultado de la recuperación económica, la mejora del marco fiscal y la eficiencia en la recaudación, y de los mayores precios del petróleo.

La composición de la deuda neta del Gobierno Federal se mantuvo robusta frente a los riesgos de los mercados financieros, con un 75.9% denominada en moneda nacional. Al interior, el 80.8% se situó a tasa fija y de largo plazo.
El Saldo Histórico de los Requerimientos Financieros del Sector Público (SHRFSP) ascendió a 12.20 billones de pesos, mientras que la deuda neta del sector público se ubicó en 12.16 billones de pesos.



Ingresos del Gobierno Federal, ene-2021
mejores que lo programado
(miles de millones de pesos)

- **Petroleros*:** +4.4 mmp.
- **Tributarios**:** +5.4 mmp.
- **No tributarios**: +15.3 mmp.

* Excluye 13.6 mmp del pago de DUC de diciembre de Pemex, que se pospuso a enero.
** Excluye IEPS de gasolinas.

La inflación en México sigue siendo compleja, tan sólo entre el tercer y cuarto trimestre de 2020 la inflación general anual en México descendió de un promedio de 3.90% a 3.52%, situándose en la primera quincena de febrero 2021 en 3.84%.
En enero y la primera quincena de febrero 2021, la inflación anual de los energéticos se incrementó, mientras que la de los productos agropecuarios siguió reduciéndose, ubicando a la inflación no subyacente anual en 3.85% en dicha quincena.

La evolución de la inflación ha continuado reflejando los distintos choques que se han observado como consecuencia de la pandemia, en particular en la oferta y demanda en donde se ha dado un cambio notorio en precios relativos; la inflación de las mercancías se ha incrementado y la de los servicios se ha reducido.

En cuanto a los choques de oferta las medidas para contener los contagios han resultado en disrupciones en las cadenas globales de suministros y reducciones en la producción, al tiempo que se han incrementado los costos de producción.

Las medidas de distanciamiento social también han generado una reducción en la demanda por algunos bienes y en especial por diversos servicios, en tanto que la demanda relativa por alimentos se incrementó.

De manera relacionada la pandemia y las medidas para contenerla han dado lugar a una amplia holgura en la economía que se ha reflejado en presiones a la baja en la inflación.[3]

Perspectivas para la Economía en México[4]

La economía mexicana repuntará 4.3% en 2021 según las estimaciones del Fondo Monetario Internacional, esto debido a las mejores perspectivas para EE. UU. La previsión es mayor en 0.8 puntos a la presentada en octubre de 2020, en donde se expuso que el avance sería de 3.5%. Hacia 2022, el desempeño económico de México aminorará su ritmo de expansión a una tasa de 2.5%.

Este resultado está basado en las mejores perspectivas para la economía de EE. UU., que se estima crezca 5.1% este año, 2 punto más de lo previsto anteriormente, y ligado a los siguientes eventos:

- El incremento de las exportaciones
- La demanda interna permanece sujeta a lo que ocurra con los estímulos económicos adicionales, lo que podría ser un riesgo externo.

El efecto acumulado entre 2020 y 2021 en la recuperación permanece muy por debajo de los niveles de 2019 y tomará más tiempo para regresar a los niveles de anteriores al COVID.

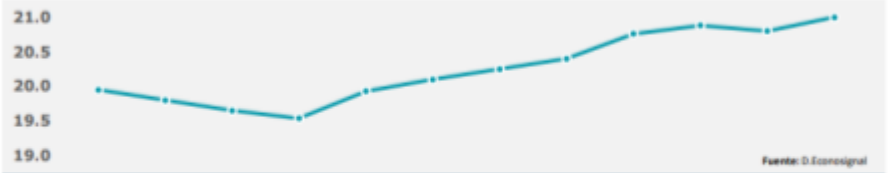
Por su parte, el Índice Global de la Actividad Económica de México (IGAE) registró en noviembre de 2020 un incremento de 0.9% en su comparación mensual, según el INEGI, lo que fue su menor alza desde junio y acumuló una caída de 8.5 por ciento anual.

Perspectivas Macroeconómicas[5]

De acuerdo con el estudio de Perspectivas Macroeconómicas realizado por la firma Deloitte, los sectores vinculados a la exportación crecerán de manera importante y los vinculados al mercado interno continuarán débiles, hasta que se realice una correcta distribución de la vacuna.

Debido a que la recuperación de este año estará mayormente encabezada por el sector externo, el aumento de los riesgos globales podría desencadenar salidas de capital y depreciación del peso.

Esperamos que el dólar continúe por debajo de los $20.0 durante el primer semestre del año para luego retomar una tendencia alcista (USD/MXN, cierre)



	2021e											
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Cierre	20.0	19.8	19.7	19.5	19.9	20.1	20.3	20.4	20.8	20.9	20.8	21.0

A continuación, se muestran los pronósticos en 3 diferentes escenarios para México.

	Escenario Optimista	Escenario Base	Escenario Pesimista
	20% Prob	60% Prob	20% Prob
	2021e	2021e	2021e
PIB	5.8%	3.7%	1.8%
Inflación	3.7%	3.6%	3.5%
T. Cambio[1]	$18.6 - $19.6	$20.5 -$21.5	$21.9 - $22.3
T. interés[2]	4.00%	3.75%	3.25%
Global	• **Crecimiento global superior al 6.0%.** • PIB de EE.UU. avanza entre 4.5% y 5.5%. • **Se cuenta con una vacuna y tratamientos efectivos** para los enfermos de Covid-19. • **Sector privado** participa en la **adquisición de vacunas.** • **Comercio global se dinamiza,** ante acuerdos comerciales y un rápido crecimiento económico.	• **Crecimiento global entre 4.5% y 5.5%.** • PIB de EE.UU. avanza entre 3.0% y 4.0%. • **Vacunas funcionan**, se **distribuyen progresivamente** a lo largo del 2021. "**Inmunidad de rebaño**" se alcanza a **finales del año.** • **Recuperación del comercio global**, por menores tensiones comerciales y recuperación económica.	• **Crecimiento global entre 1.5% Y 2.5%.** • PIB de EE.UU. avanza entre 1.0% y 2.0%. • Se **demora el desarrollo de la vacuna** y su distribución inicia en el segundo semestre de 2021. • **Comercio global deprimido,** ante la persistencia de **tensiones comerciales** y una **débil recuperación** económica.
México	• Vacuna se implementa eficazmente a partir de diciembre 2020. • Más estados pasan a semáforo amarillo y verde y se relajan las restricciones en el 1S 2021. • Avanzan los acuerdos firmados entre el Gobierno e iniciativa privada. • Más apoyos fiscales en EE.UU. benefician a nuestras exportaciones y remesas. • Favorable relación comercial entre México-EE.UU. • Objetivos fiscales resultan mejor que lo esperado, ayudando a minimizar la debilidad de Pemex.	• PIB interanual: -4.7% en 1T, 10.5% en 2T, 5.2% en 3T y 3.7% en 4T. • Nuevos confinamientos focalizados por ciudad. • Aplicación de vacuna tarda de 10 a 12 meses. • Se reaperturan más actividades a partir del 2S 2021. • No se alcanza meta de ingresos públicos y hay más recortes al gasto. • Consumo e inversión avanzan a pasos más lentos que el sector externo impulsado por recuperación de EUA • Cierres de empresas y desempleo se mantiene elevado.	• La llegada del invierno acelera el número de contagios y muertes por COVID en el 1T21. • Diversos estados vuelven a implementar severas restricciones a la movilidad y a la producción. • Se mantiene debilidad en consumo interno y la demanda externa se ve afectada por la crisis sanitaria en EE.UU. • Persiste el tono de incertidumbre interna, lo que mantiene rezagada a la inversión. • Se recorta calificación soberana y/o de Pemex. • Aumento significativo del desempleo y la pobreza.

e: Estimados al cierre de año. 1. Tasa de Política Monetaria (porcentaje anual). 2. Se alcanza cuando la mayor parte de la población ya es inmune a una enfermedad.
Fuente: Econosignal.

La industria manufacturera en México[6]

La industria manufacturera continua su progreso, logrando mantenerse a pesar de la pandemia de COVID-19.

Para 2021 la industria manufacturera en México mostrará crecimientos importantes en sectores relevantes como el automotriz, aeroespacial, así como en productos médicos y electrónicos, áreas en las que el país ha destacado por atraer operaciones de manufactura eficientes y competitivas.

El crecimiento más importante podría darse en inversiones procedentes del T-MEC, también se verán inversiones importantes de países de Asia y Europa que busquen instalarse en México.

Las empresas comienzan a incursionar en diversas tecnologías emergentes o habilitadores que les permiten mantenerse a la vanguardia en cada uno de sus sectores, como el análisis de datos, el uso de la nube, internet de las cosas, automatización robótica de procesos e inteligencia artificial.

El único aspecto negativo observado en la industria durante los últimos años es la falta de incentivos federales, estatales y municipales para atraer inversiones. Con frecuencia, no es suficiente contar con buena infraestructura instalada y personal disponible y capacitado; también es necesario contar con incentivos para que las operaciones sean más eficientes.

Indicador IMEF diciembre 2020[7]

El Indicador IMEF Manufacturero disminuyó en diciembre 0.2 puntos para ubicarse en 48.7 unidades. Así, este Indicador permaneció en zona de contracción (<50) por diecinueve meses consecutivos. Su serie tendencia-ciclo aumentó 0.1 puntos para cerrar en 49.0 unidades y continuar en zona de contracción por

diecinueve meses consecutivos. Por su parte, el Indicador ajustado por tamaño de empresa aumentó 0.1 unidades para quedar en
54.7 unidades, ubicándose en zona de expansión por sexto mes consecutivo.

Durante diciembre, tres de los cinco componentes del Indicador Manufacturero registraron caídas. El subíndice Producción se redujo 0.4 puntos para quedar en 49.0; el subíndice Inventarios cayó 2.9 puntos para quedar en 42.3 unidades y el subíndice Entrega de Productos disminuyó 1.6 unidades para descender a 49.8 y regresar a la zona de contracción. En dirección opuesta, el subíndice Nuevos Pedidos aumentó 0.4 puntos para cerrar en 48.4 unidades y el de Empleo aumentó 0.3 puntos para cerrar en 48.9 unidades.

El Indicador IMEF No Manufacturero registró en diciembre una caída de 1.0 puntos para cerrar en 48.1 unidades y ubicarse en zona de contracción por undécimo mes consecutivo. La serie tendencia-ciclo de ese indicador aumentó 0.2 para quedar en 49.0 unidades y, así, permaneció en zona de contracción por veinte meses seguidos. Por su parte, el Indicador ajustado por tamaño de empresa cayó 0.4 unidades para ubicarse en 48.0 unidades, con lo que se mantuvo en la zona de contracción por onceavo mes consecutivo, ya que el dato de enero de 2020 se revisó al alza y cruzó el umbral de los 50 puntos.

Durante diciembre, los cuatro subíndices del Indicador IMEF No Manufacturero registraron disminuciones. El subíndice Nuevos Pedidos disminuyó 0.7 puntos para cerrar en 48.1 unidades: el subíndice Producción disminuyó 1.3 puntos para cerrar en 47.8 unidades. El subíndice Empleo cayó 0.2 puntos para descender a 46.2 unidades. Por último, el subíndice Entrega de Productos cayó 2.0 unidades para cerrar en 50.2 unidades. Los resultados de diciembre contrastan con los de noviembre, mes en que todos los subíndices aumentaron.

La industria turística en México

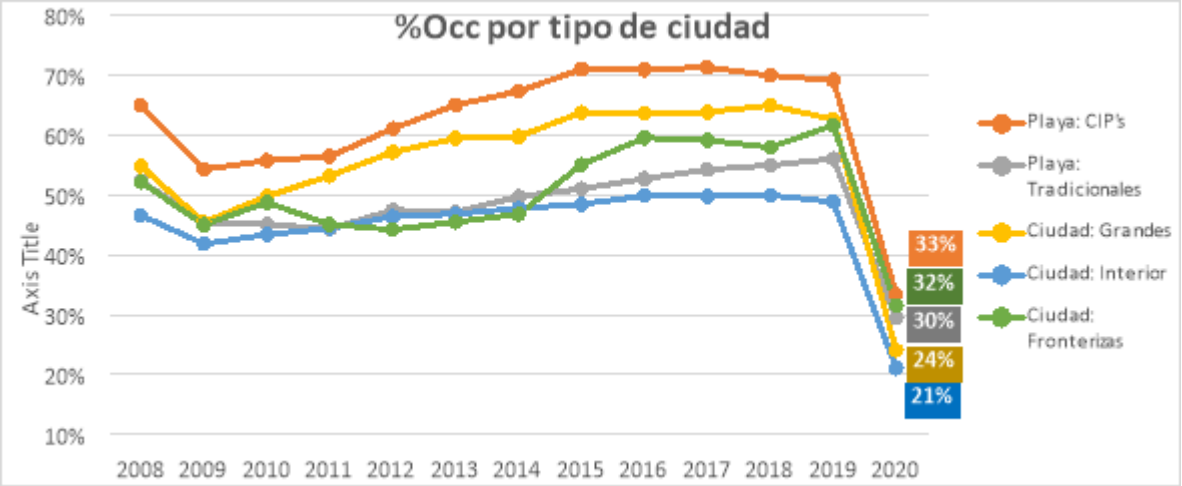
Uno de los impulsores fundamentales para el fortalecimiento del turismo en México es la industria hotelera, cuyo crecimiento depende del flujo de turistas a los distintos destinos, las inversiones que el Gobierno Federal impulsa en materia de infraestructura, y de la participación del sector privado para el desarrollo del turismo nacional e internacional.

De acuerdo con un DATATUR, en los últimos años (2013 a 2018) la oferta hotelera del país experimentó un crecimiento promedio anual de 3.7 % en número de cuartos y de 4.4 % en hoteles. Al cierre del 2018[8], México tenía 22,560 hoteles y 808 mil cuartos disponibles promedio aproximadamente.

Durante el periodo enero-diciembre de 2020, la llegada de turistas nacionales a cuartos de hotel alcanzó los 27 millones 933 mil turistas (73.1% del total); mientras que 10 millones 277 mil fueron turistas internacionales (26.9% del total). El porcentaje de ocupación hotelera en la agrupación de 70 centros turísticos, durante el periodo enero-diciembre de 2020, fue de 26.3%, nivel inferior en (-) 33.9 puntos porcentuales respecto al observado en el mismo periodo de 2019.[9]

Estas cifras se traducen en incertidumbre para el sector hotelero en temas de inversión en el país, pues destacan temas de inseguridad, incertidumbre política debido al cambio de gobierno y nuevas políticas en

materia turística. Sin embargo, con la pandemia del coronavirus este escenario cambió drásticamente durante el 2020, por el cierre de propiedades hoteleras a nivel internacional y nacional y el colapso de todos los segmentos de viajeros, de forma más dramática los viajeros de negocios y MICE (Reuniones, Incentivos, Conferencias y Exhibiciones, por sus siglas en inglés). La contracción de los segmentos mencionados tuvo un efecto especialmente negativo en la agrupación de **Grandes Ciudades**, la cual suele ser el grupo de destinos de mejor desempeño debido a que reciben una mayor proporción de los segmentos corporativo y grupal. En cambio, la agrupación de **Playas: CIP's** (Centros Integralmente Planeados) mantuvieron los mayores niveles de ocupación, y también se espera que sean los que inicien una recuperación más pronta que el resto de los segmentos debido a una mayor disposición del viajero individual de placer a viajar en próximos meses.



Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México Datatur, 2020.

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las ocupaciones hoteleras en el país en 2020, se observa que debido a la crisis originada por la COVID-19, INEGI reportó que la llegada de visitantes internacionales durante el periodo enero-diciembre de 2020 fue de 51 millones 160 mil, esto es 46 millones 246 mil visitantes menos con respecto al mismo periodo de 2019, lo que representó una disminución del (-) 47.5%. Y la llegada de turistas internacionales durante enero-diciembre de 2020 fue de 24 millones 316 mil, nivel inferior en 20 millones 709 mil turistas al observado en el mismo periodo de 2019 y equivalente a una disminución del (-) 46.0%

Centro	Cuartos disponibles promedio diario*				Cuartos ocupados promedio del periodo				Ocupación				
	Diferencia		Variación (%)		Diferencia		Variación (%)		2018*	2019**	2020***	Ptos (%)	
	2018-2019	2019-2020	2018-2019	2019-2020	2018-2019	2019-2020	2018-2019	2019-2020				2018-2019	2019-2020
Total	**10,750**	**-959**	**2.7**	**-0.2**	**3,494**	**-139,852**	**1.4**	**-56.4**	**61.0**	**60.3**	**26.3**	**-0.7**	**-33.9**
Centros de Playa	***3,559***	***-1,913***	***1.9***	***-1.0***	***1,429***	***-69,944***	***1.1***	***-54.8***	***66.5***	***66.1***	***30.2***	***-0.5***	***-35.9***
Integralmente Planeados	1,791	63	2.7	0.1	807	-24,420	1.7	-51.9	70.1	69.4	33.4	-0.7	-36.0
Tradicionales	328	-2,627	0.5	-4.2	872	-17,341	2.6	-49.7	55.1	56.2	29.5	1.1	-26.7
Otros	1,440	651	2.3	1.0	-250	-28,183	-0.5	-61.6	74.1	72.1	27.4	-2.1	-44.7
Ciudades	***7,191***	***954***	***3.4***	***0.4***	***2,065***	***-69,908***	***1.7***	***-58.2***	***56.0***	***55.1***	***23.0***	***-0.9***	***-32.2***
Grandes	3,835	572	4.6	0.7	652	-33,239	1.2	-61.1	64.5	62.4	24.1	-2.1	-38.3
Del Interior	3,010	749	2.6	0.6	649	-32,466	1.1	-56.5	49.6	48.9	21.1	-0.7	-27.8
Fronterizas	346	-366	2.6	-2.7	764	-4,203	10.0	-50.2	57.6	61.7	31.6	4.2	-30.1

*Del 01-enero-2018 al 31-diciembre-2018
**Del 01-enero-2019 al 31-diciembre-2019
***Del 01-enero-2020 al 31-diciembre-2020

Reporte de Ocupación Hotelera en los 70 destinos principales monitoreados en DataTur. Diciembre de 2020.

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

El país registró un déficit presupuestario de 4% en 2020, una tasa que debiera caer a 2.4% en 2021. Las prioridades de gasto incluyen los programas sociales, la creación de la Guardia Nacional para luchar contra el aumento del crimen, y nuevos fondos para apoyar a PEMEX, cuya calificación fue rebajada por Fitch debido a la incertidumbre sobre su estrategia futura y tensión financiera. El sector tiene una importancia central para la economía mexicana, ya que la producción de petróleo representa un tercio de los ingresos del gobierno. La relación de la deuda al PIB de México aumento a 65.5% en 2020, y se prevé que seguirá estable en los años siguientes. La inflación ha estado bajo el objetivo desde 2017; en 2020, bajó a 3.4%.

Debido a los precios más bajos de los combustibles y a la pandemia, la inflación debiera disminuir a 3.3% en 2021 y 3% en 2022, impulsando el poder de compra y el consumo privado. El plan de recuperación de la economía de México en respuesta a la crisis económica generada por la pandemia de COVID-19 incluye un paquete de estímulo de 26 mil millones USD, que ha sido fuertemente criticado por no haber sido detallado, y por ser más reducido que los estímulos fiscales entregados en otros mercados emergentes. Según el Presidente, los recursos para este paquete provienen de una reducción de gastos y recortes salariales de funcionarios de alto nivel. Algunas de las medidas implementadas por el gobierno (que suman hasta 2% del PIB) incluyen un mayor gasto en salud; anticipar pagos de pensiones en hasta 8 meses; acelerar los procesos de obtención y reintegros del IVA; y proveer soporte de liquidez y garantías por parte de bancos de desarrollo.

La tasa de desempleo de México subió a 5.2% en 2020, sobre todo debido al impacto económico negativo de la pandemia de COVID-19, y se prevé que crezca ligeramente a un 5.8% en 2021. Sin embargo, según estimaciones, el sector informal sigue empleando a alrededor del 60% de la fuerza laboral (OCSE). Los desafíos clave que aún deben abordarse incluyen una alta dependencia de la economía de Estados Unidos,

tasas de criminalidad altas y en aumento, desigualdad de ingresos, debilitamiento de la infraestructura y la educación, y décadas de subinversión en el sector petrolero.

La economía de México está diversificada, incluyendo industrias de alta tecnología, producción de petróleo, explotación de minerales y manufactura. Según los últimos datos del Banco Mundial, la agricultura representó el 3.38% del PIB de México en 2019, y empleó a 12,4% de la población activa del país en 2020. México es la séptima potencia agrícola mundial, y se encuentra entre los mayores productores de café, azúcar, maíz, naranjas, aguacates y limas del mundo. La ganadería y la pesca también son actividades importantes en la industria alimentaria. México es también el quinto mayor productor de cerveza del mundo y el mayor exportador. Aunque la pandemia de COVID-19 implica desafíos de peso, el sector agrícola ha sido uno de los más privilegiados en México, ya que no se vio tan afectado como otros sectores, e incluso registró períodos con un ligero crecimiento.

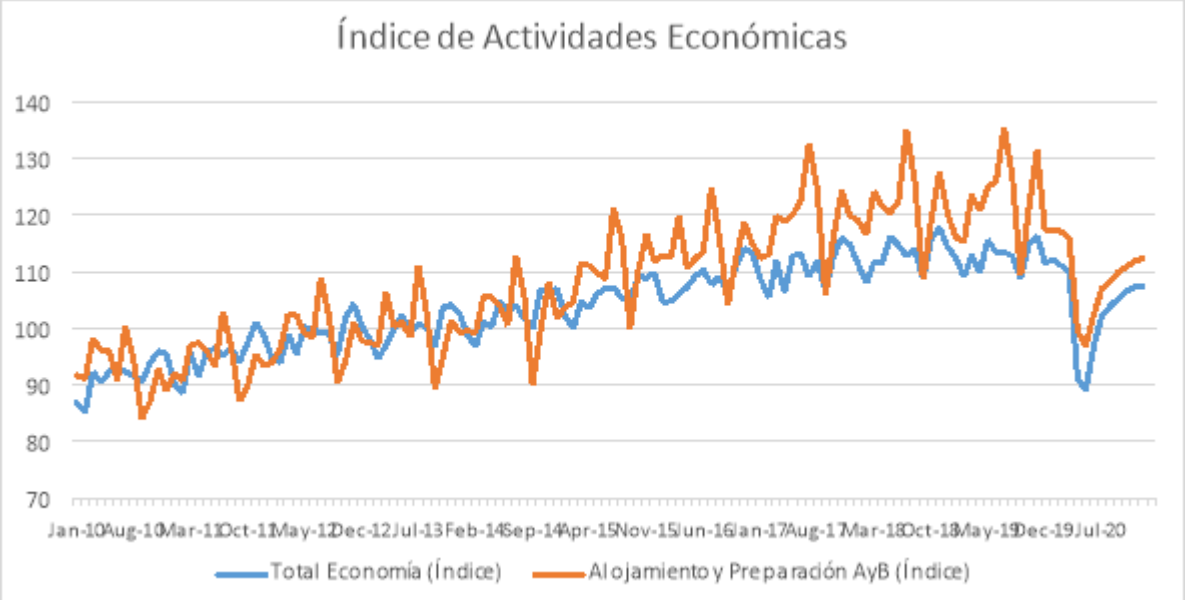
La industria emplea al 26.1% de la fuerza laboral y representa casi el 30.88% del PIB, según el Banco Mundial. México se encuentra entre los principales productores mundiales de muchos minerales, incluyendo plata, fluorita, zinc y mercurio. Además, las reservas de petróleo y gas son una de las posesiones más preciadas del país.

El sector aeroespacial ha crecido considerablemente, gracias al desarrollo de un clúster en Querétaro y la presencia de casi 190 empresas, entre ellas Bombardier, Goodrich, el grupo Safran y Honeywell, que en conjunto emplean a 30,000 personas. México también es uno de los diez mayores productores de automóviles del mundo. Debido a importantes inversiones inmobiliarias, el sector de la construcción es dinámico. En 2020, sin embargo, el sector de manufacturas se vio gravemente afectado por la pandemia, especialmente las industrias de automóviles, textiles y bebidas.

El sector de servicios constituye el 59.87% del PIB y emplea al 61.37% de la fuerza laboral. Los sectores de alta tecnología, información y desarrollo de software están experimentando un verdadero auge, impulsado por la calidad de la fuerza laboral, los clústers y los bajos costos operativos que favorecen la creación de centros de llamadas. Aunque los servicios médicos y de turismo han crecido de manera permanente en los últimos años, gracias a costos de servicios más bajos que otros países occidentales, en 2020 el turismo sufrió una baja considerable. Además, la industria de TI fue una de las más afectadas por la pandemia, debido sobre todo a una caída abrupta de la inversión.

Repartición de la actividad económica por sector	Agricultura	Industria	Servicios
Empleo por sector *(en % del empleo total)*	12,4	26,2	61,4
Valor añadido *(en % del PIB)*	3,5	30,1	60,5
Valor añadido *(crecimiento anual en %)*	1,9	-1,8	0,4

Fuente: World Bank, Últimos datos disponibles 2020.
Fuente: IMF – World Economic Outlook Database, Octubre 2020



Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), serie desestacionalizada, (índice base 2013=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	45	3,901	42	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	90	7,443	34	47	14	22	51	31
Mérida	126	6,494	12	26	8	22	80	52
Oaxaca	174	4,976	1	2	4	10	96	88
Puebla	143	9,142	27	36	11	22	62	42
Querétaro	114	8,149	19	33	14	28	67	39
Saltillo	38	3,284	24	42	17	26	60	34
San Luis Potosí	68	5,686	25	34	22	30	53	36
Tampico/Altamira	53	3,656	8	12	17	27	75	62
Toluca	34	3,463	32	47	24	27	44	26
Veracruz	126	8,346	10	14	8	16	83	70
Villahermosa	48	4,228	21	33	13	18	67	48
Subtotal	**1,167**	**77,422**	**289**	**437**	**201**	**328**	**1,014**	**737**
Área Metropolitana México	378	38,648	24	35	13	23	63	42
Guadalajara	193	17,210	13	29	10	19	77	52
Monterrey	109	14,578	50	58	24	27	26	15
Subtotal	**680**	**70,436**	**87**	**122**	**47**	**69**	**166**	**109**
Total	**1,847**	**147,858**	**376**	**559**	**248**	**397**	**1,179**	**846**

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com ??????????????????/marzo 2021

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

Consideramos que la fortaleza de las franquicias internacionales afiliadas a los hoteles de la Fibra da 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.

Además, es notable que con el paso del tiempo han ido incrementando el número de cadenas hoteleras que operan en México, que si bien son menos las cadenas extranjeras en comparación con las domésticas (51 cadenas extranjeras vs. 69 nacionales en 2018), las primeras superan a las segundas en número de establecimientos operados (61.5% de los establecimientos son operados bajo una cadena internacional).

	1994	2006	2015	2019
Cadenas Hoteleras en Operación				
Total de cadenas	59	86	95	120
Nacionales	35	45	57	69
Extranjeras	25	41	38	51
Participación en Establecimientos operados, por nacionalidad				
Nacionales	54.50%	49.30%	51.50%	38.50%
Extranjeros	45.50%	50.70%	48.50%	61.50%

Fuente: Las cadenas hoteleras, pieza clave del desarrollo turístico de México, CICOTUR, enero de 2021.

De acuerdo con estimaciones de CICOTUR, las cadenas hoteleras aportaron 61.0% al PIB Hotelero, es decir, $109.1 miles de millones de pesos en 2018, en tanto operan el 34.7% de las habitaciones a nivel nacional, por lo que su aportación a PIB es 1.7 veces superior al inventario disponible bajo su operación. Asimismo, se estima que las cadenas hoteleras produjeron (directamente), $247.4 miles de millones de pesos en consumo turístico en el mismo año, y generaron un consumo intermedio (importe de bienes y servicios consumidos para el desarrollo de sus actividades, o el valor de su cadena de proveeduría) de $138.3 mil millones de pesos.

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. Hoy en día hay más de 676 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra las principales franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles Midscale y Upscale en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Categoría	Número de Hoteles en México
City Express®	City Express	Mexicana	Midscale	101
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	Upper Midscale	59

Holiday Inn® HI & Suites®	IHG	Inglesa	Upper Midscale	62
Holiday Inn Express® HIE & Suites®	IHG	Inglesa	Midscale	57
One®	Posadas	Mexicana	Economy	31
Hampton Inn® HI & Suiites®	Hilton	Americana	Upper Midscale	35
City Express Plus®	City Express	Mexicana	Upper Midscale	20
City Express Junior®	City Express	Mexicana	Economy	20
Ibis® Ibis Styles®	Accor	Francesa	Midscale	20
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	Midscale	5
Courtyard®	Marriott	Americana	Upscale	19
Fiesta Americana®	Posadas	Mexicana	Upscale	21
Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	16
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	Upper Midscale	11
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	7
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	Upper Midscale	9
City Express Suites®	City Express	Mexicana	Midscale	11
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	Midscale	9
Crowne Plaza®	IHG	Inglesa	Upscale	11
Westin®	Marriott	Americana	Upper Upscale	6
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	10
Ramada®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	12
Staybridge®	IHG	Inglesa	Upscale	10
Hilton Garden®	Hilton	Americana	Upscale	11
Marriott®	Marriott	Americana	Upper Upscale	10
Fiesta Americana Grand®	Posadas	Mexicana	Upper Upscale	6
Hilton®	HIlton	Americana	Upper Upscale	11
NH Hotels® NH Collection®	NH	Española	Upper Midscale	6
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	Upscale	8
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	Economy	7
Curio®	Hilton	Americana	Upper Upscale	3
InterContinental®	IHG	Inglesa	Luxury	7
Live Aqua®	Posadas	Mexicana	Luxury	5
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	Upscale	6
DoubleTree® DT Suites®	Hilton	Americana	Upscale	6
Sheraton®	Marriott	Americana	Upper Upscale	6
AC by Marriott®	Marriott	Americana	Upscale	5
Aloft®	Marriott	Americana	Upscale	3
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	Economy	4
JW Marriott®	Marriott	Americana	Luxury	4
Hyatt Regency	Hyatt	Americana	Upper Upscale	4
St. Regis®	Marriott	Americana	Luxury	2
Total				**676**

Fuente: al 31 de diciembre de 2020. Informe de STR 2020 e información recopilada en los sitios web de cada empresa.
La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha.

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 y se destaca la oportunidad en el segmento de hoteles de lujo.

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. Además, se puede apreciar un fuerte potencial para el segmento de lujo bajo marcas internacionales en México.

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.

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.

Bajo este contexto y en busca de ampliar la gama de productos, ofreciendo siempre una mejor rentabilidad para sus inversionistas, Fibra Inn ha comenzado a incursionar en el mercado de hoteles de lujo con los proyectos en la Fábrica de Hoteles.

La industria de las Fibras en México

La industria de Fibras empezó en el 2011 en México. La experiencia en los estos años demuestra que las Fibras son un vehículo para obtener capital necesario para respaldar una rápida expansión de carteras, 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, lo que permitirá mayor habilidad para invertir.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. 314.7 billones en nueve años y en el último año creció solamente 3.9% de valor de capitalización, en este entorno de pandemia global que ha afectado al sector inmobiliario en México y en el mundo.

Debido a la afectación que ha dejado la pandemia del Covid-19 en la economía durante 2020 en el mercado inmobiliario, especialmente en los segmentos de renta de oficinas, hotelero y comercial, los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras) están subvaluados en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Actualmente cotizan con un descuento de 36.54% en promedio. Especialistas explicaron que aunque los bajos precios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) han estado presionados este año, tradicionalmente han cotizado por debajo del valor neto de sus activos (o NAV que pondera principalmente el valor de las propiedades).

Hacia el 2021, las perspectivas para el sector con un panorama más claro que en este 2020, ya que las tasas de interés han tendido a la baja y ante el optimismo de una vacuna contra el Covid-19, lo que puede llevar a los inversionistas a reconocer el valor de los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

Tamaño de la Industria de Fibras en México

	Número de FIBRAs	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	Ps. 6,830 millones
Enero 31, 2013	3	Ps. 75,847 millones
2014	10	Ps. 236,710 millones
2015	11	Ps. 253,014 millones
2016	12 (1)	Ps. 228,971 millones
2017	12 (1)	Ps. 255,975 millones
2018	15	Ps. 233,595 millones
2019	15	Ps. 303,029 millones
2020	16	Ps. 314,698 millones

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores en las fechas mencionadas.
(1) Basada en la clasificación de Fibras que realiza la Bolsa Mexicana de Valores, en donde no incluye a las Fibras Hipotecarias.

viii) Estructura de Administración

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tiene las siguientes subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50% y 100%, respectivamente, sobre el patrimonio; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29% y 26%, respectivamente, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora.

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.

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

El Comité Técnico puede estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y podrán designarse adicionalmente sus respectivos suplentes, quienes durarán en sus funciones al menos un año, mismos que serán nombrados o ratificados en Asamblea de Tenedores de la siguiente forma:

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

Conforme al sexto convenio modificatorio y reexpresión del fideicomiso de fecha 22 de octubre de 2018, el Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.

Asimismo, conforme a dicho convenio modificatorio, la persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes. 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.

Adicionalmente, conforme a dicho convenio modificatorio, se estableció que el presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2021:

Miembro	**Edad**	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	68	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	59	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	64	Miguel Aliaga Gargollo
Adrián Garza de la Garza*	69	
Alberto Rafael Gómez Eng*	68	
Santiago Pinson Correa*	46	
Héctor Medina Aguiar* *	71	
Marcelo Zambrano Lozano*	66	

*Miembro Independiente.
**Finado y en proceso de sustitución

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

- ***Cuenta Concentradora***. En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión inicial y cualquier emisión subsecuente.

- ***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.
- ***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***. 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 de la Fibra 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 se indique 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 la Fibra.
- ***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.

Terminación del Contrato de Asesoría

El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración en la Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitió al Fideicomiso DB/1616, la Internalización de los servicios de asesoría ("la internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades que terminó anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor") a partir del 1 de enero de 2017. A partir

de entonces, dichas actividades las realizan los ejecutivos y personal contratado por la administradora subsidiaria.

La Internalización es el resultado de haber identificado la preferencia por parte de los inversionistas de Fibras por estructuras de administración interna y la eficiencia en costos que representa para el Fideicomiso DB/1616, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor fueron incrementando.

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por Ps. 143.0 millones al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por Ps. 66.9 millones en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta Ps. 50 millones y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso DB/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por Ps. 75.0 millones en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizan en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso DB/1616, estos últimos no podrán ser enajenados o dispuestos a terceros por el Asesor en un periodo de restricción hasta el 1 de enero de 2022.

Como contraprestación adicional se pagará la cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por el Fideicomiso DB/1616 por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% del monto de la contraprestación base entre el precio del CBFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14 millones de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps.11.5257. El monto autorizado asciende a Ps. 161.4 millones donde Ps. 135.1 millones corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y Ps. 26.3 millones corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por Ps. 43.5 millones los cuales fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 30.4 millones y en el pasivo por Ps. 13.0 millones. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por Ps. 20.8 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 14.6 millones y un abono en el pasivo por Ps. 6.2 millones.

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a Ps. 184.9 millones liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de Ps. 184,.9 millones de los cuales Ps. 55.5 millones corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de Ps. 2.1 millones con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 1.5 millones, y en el pasivo por Ps. 0.6 millones.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de Ps. 38.0 millones correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa Ps. 17.5 millones y Ps. 54.8 millones, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan Ps. 129.4 millones y Ps. 127.9 millones, respectivamente.

ix) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, al 31 de diciembre de 2020, no existieron juicios o procedimientos administrativos relevantes en donde el Fideicomiso DB/1616 este involucrado y que éstos puedan tener un impacto significativo con relación a los CBFIs.

Sin embargo, el 15 de enero del 2021 el Fideicomiso CIB/3096, quien es propietario del hotel Westin Monterrey Valle y en donde Fibra Inn ejerce control, fue notificado de la negativa por parte de la autoridad fiscal y resolvió rechazar las solicitudes de devolución de IVA al considerar medularmente: (i) que no se demostró la materialidad de las operaciones que detonaron los saldos a favor; y (ii) que ciertos comprobantes fiscales no cumplen con los requisitos que prevé el Código Fiscal de la Federación.

En razón de lo anterior, dicho Fideicomiso contrató los servicios de Mancera, S.C. (E&Y) con la posibilidad de asistir con la preparación, interposición y seguimiento de los medios de defensa aplicables para combatir la ilegalidad de la resolución. Esto, con la finalidad de buscar una sentencia definitiva en la que una autoridad judicial reconozca el derecho subjetivo que le asiste a la empresa para recuperar sus saldos a favor de IVA y le ordene a la autoridad fiscal que autorice su devolución y pago.

Por tanto se buscará agotar el recurso de revocación y exhibir evidencia adicional que acredite dicho extremo antes de acudir al juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal.

Lo anterior, en adición a los argumentos legales que se harían valer, para demostrar que son infundados los razonamientos formulados por la autoridad fiscal para negar las solicitudes de devolución por ausencia de materialidad y, en su caso, que existió una indebida valoración de la documentación exhibida por el cliente durante el trámite de las solicitudes de devolución de IVA y su revisión.

Si bien, tanto la Compañía como el asesor considerán que exiten importantes fundamentos para lograr recuperar los saldos a favor de IVA, a la fecha de presentación de este Reporte Anual no es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito.

x) 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 para recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizarlas. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Activos a sus Tenedores.

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores tienen derecho a recibir las Distribuciones, 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 para acordar que las Distribuciones sean distintas al 95% del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y

manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Se tiene la política de dar distribuciones trimestrales y esta puede ser modificada por el Comité Técnico.

Las Distribuciones de Efectivo se efectúan 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 deberá efectuar conforme lo siguiente:

(i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso[10] 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 de 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 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 Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;

c) Verificar la constitución del Fideicomiso;

d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso;

e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;

f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;

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 (de manera específica, la LMV) 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 de Emisión que deba celebrar el Fiduciario;

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) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval (por escrito), a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que estas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del

artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo;

l) 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 Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;

m) 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 y sean suscritos directamente por parte del Representante Común;

n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador o de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, 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 y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar 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 por parte del Representante Común;

o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador;

p) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico;

q) 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;

r) Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores 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;

t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso;

u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;

v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable;

w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, 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, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos; y

x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

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, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución 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 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 Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

xi) Distribuciones

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente. 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 deben restar las pérdidas 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 estima 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 se tiene intención de efectuar Distribuciones por un porcentaje inferior al 95% indicado.

c) Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han ido adquiriendo y vendiendo propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2020 es de 38 hoteles totales. Estos representan 6,391 cuartos totales, que en su totalidad están en operación. Adicionalmente Fibra Inn participa en la inversión con inversionistas terceros en tres propiedades en proceso de desarrollo externo a la Fibra, bajo el modelo de Fábrica de Hoteles, que representan 676 Cuartos.

Durante los ejercicios de 2018 a 2020, Fibra Inn no realizó la adquisición de hoteles, por tanto, no se añadieron cuartos al portafolio. Sin embargo, se realizó la desinversión del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán en 2018; y de los hoteles Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico, City Express Chihuahua y Hotel Tecnológico Norte Chihuahua (antes City Express Junior Chihuahua) en 2019; y de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León en 2020.

A partir de junio de 2017 se empezó a realizar la valuación de los Activos que integran el patrimonio del Fideicomiso; ya que desde que se inició la Fibra se estaban registrando a valor de costo histórico, el cual iba disminuyendo con la depreciación acumulada y no reflejaba el valor real de los Activos. Aplicando las IFRS, se realizó el procedimiento para revaluar activos a valor razonable fundamentado en los flujos de efectivo reales y proyectados utilizando el método de flujos descontados. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), a través de su área de valuación de activos, ha sido quien realiza esta tarea, que estuvo auditada por el Auditor Externo.

Fibra Inn considera que el resultado de la valuación de sus activos da un valor equivalente al NAV que se utiliza para la valuación de este tipo de vehículos en los Estados Unidos de América (Real Estate Investment Trust). Este ejercicio se estará llevando a cabo cada año con la ventaja de que se tomarán en cuenta los resultados reales de los hoteles para ir actualizando la proyección y se ajustará en base a los resultados y no al valor teórico. Esto proporciona una información objetiva sobre el valor intrínseco del portafolio de la Fibra.

i)Inmuebles propiedad del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
Indicadores operativos de Ventas Totales[1] por Segmento	**2021**	**2020**	**2019**
Servicios Limitados:			
Número de hoteles	7	8	10
Número de Cuartos disponibles	931	931	1,266
Ocupación	44.3%	27.8%	48%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,048	Ps. 957	Ps. 973
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	465	266	467
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 91.8	Ps. 51.0	Ps. 206.2
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	17	19	19
Número de Cuartos disponibles	3,041	3,240	3,382
Ocupación	43%	30%	61%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,259	Ps. 1,255	Ps. 1,290

Indicadores operativos de Ventas Totales[1] por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, 2021	2020	2019
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	535	376	783
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 584.5	Ps. 378.9	Ps. 977.4
Servicios Completos:			
Número de hoteles	13	12	12
Número de Cuartos disponibles	2,353	2,103	2,019
Ocupación	37%	30%	62%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,601	Ps. 1,389	Ps. 1,396
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	596	410	860
Ingresos (Ps. millones)	Ps. 470.8	Ps. 253.1	Ps. 692.7
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles	1	1	1
Número de Cuartos disponibles	117	117	117
Ocupación	72%	44%	70%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,182	Ps. 1,250	Ps. 1,440
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	854	545	1,014
Ingresos	Ps. 36.7	Ps. 23.3	Ps. 43.8
Ingresos Totales	Ps. 1,183.8	Ps. 706.3	Ps. 1,920.1

(1)A la información de 2018, se incluyen los resultados operativos del hotel Microtel Inn and Suites by Wyndham Culiacán aún y cuando éste se vendió el 27 de agosto de 2018; ya que el parámetro para el cálculo de los indicadores hoteleros estipula que se consideran las propiedades que estuvieron en el portafolio mas de la mitad del periodo a reportar.
De esta misma forma en 2019, se incluyen los resultados operativos de los hoteles City Express Chihuahua, Hotel Tecnológico Norte (antes City Express Junior Chihuahua) y Holiday Inn & Suites Centro Histórico, aún y cuando se vendieron durante el 2019; ya que contribuyeron con ingresos en el portafolio mas de la mitad del año. En el caso del año 2020, se incluyen los resultados de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León, hasta el momento de su venta.

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera en operación está integrada de la siguiente manera al cierre del 31 de diciembre de 2021:

- Trece hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro.

- Ocho hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, Silao, Chihuahua, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen.

- Un hotel que opera bajo la marca local Ex-hacienda San Xavier en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 14.1% al 31 de diciembre de 2020.

- Ocho hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, AC Hotel by Marriott, Westin Hotels y JW Marriott en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua, Monterrey y Guadalajara.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 203 Cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 32.7% al 31 de diciembre de 2020.

Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en dos propiedades para desarrollar bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles las cuales están canceladas por el momento por la situación de pandemia y que representarían 426 Cuartos. Estos son:

- El desarrollo del Marriott® Monterrey Aeropuerto que tendrá 208 Cuartos; y
- El desarrollo del W Hotels en Playa del Carmen que tendrá 218 Cuartos.

Adicionalmente, 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 Ciudad del Carmen, Campeche con 180 Cuartos. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido a las condiciones del mercado local y, está en venta.

Al 31 de diciembre de 2021, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el operador hotelero Aimbridge Hospitality, quien adquirió Gestor de Activos Prisma, anteriormente relacionadas a Fibra Inn. A excepción del Holiday Inn® Puebla la Noria, en donde la operación es ejercida por Grupo Presidente.

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

Resumen de Información Operativa por hotel 2021 vs 2019
Información de Ventas Totales

Indicadores Operativos de Venta Total					Año terminado el 31 de diciembre de 2021			Año terminado el 31 de diciembre de 2020		
	Marca	Ubicación	Segmento	Cuartos en Opn	Ocupación	Tarifa	Revpar*	Ocupación	Tarifa	Revpar*
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	Selecto	223	43%	1,300	563	31%	1,347	420
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Selecto	226	39%	1,064	414	17%	1,179	194
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Selecto	145	57%	1,135	642	52%	1,074	554
4	Hampton Inn	Querétaro	Selecto	178	19%	1,088	205	20%	1,207	244

	by Hilton									
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	180	56%	1,212	684	28%	1,274	351
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	Selecto	182	82%	1,466	1,206	44%	1,392	612
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Selecto	268	31%	1,094	338	30%	1,076	320
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	39%	1,287	507	45%	1,296	585
-	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma**	Selecto	0	36%	1,169	422	26%	1,261	331
9	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	34%	1,003	337	26%	976	251
10	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Selecto	196	39%	972	383	29%	963	283
11	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	150	40%	1,011	407	30%	1,071	317
12	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	198	49%	1,354	661	28%	1,564	437
13	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Completo	155	22%	1,442	323	14%	1,344	190
14	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	-	-	-	29%	731	209
15	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	Completo	296	17%	1,472	256	17%	1,425	244
16	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	214	-	-	-	50%	1,265	630
17	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	Limitado	180	-	-	-	24%	863	202
18	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180	55%	2,008	1,110	31%	1,908	593
19	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150	-	-	-	13%	762	99
20	Holiday In	Tampico Altamira	Completo	203	52%	1,200	629	41%	1,183	483
21	Wyndham Garden	Silao	Limitado	143	-	-	-	12%	768	95
22	Casa Grande	Chihuahua	Completo	115	44%	899	392	27%	895	243
23	Casa Grande	Delicias	Completo	88	49%	1,158	563	45%	1,172	531
24	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108	53%	800	424	35%	795	276
25	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129	34%	581	195	22%	670	149
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113	56%	1,308	726	43%	1,032	438
27	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	219	29%	1,657	483	22%	1,855	409
28	Wyndham Garden	Guadalajara	Limitado	186	40%	1,291	516	28%	1,300	359
29	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	Completo	95	83%	1,312	1,093	72%	1,235	889
30	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	151	44%	1,112	486	35%	1,152	406
31	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	Estancia Prolongada	117	72%	1,182	854	44%	1,250	545

32	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Completo	180	31%	1,012	317	23%	1,067	246
33	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	190	39%	984	387	23%	1,076	242
34	Holiday Inn	Cd. Juárez	Completo	196	52%	1,585	816	26%	1,629	420
35	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	152	49%	1,705	843	23%	1,860	430
36	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	Selecto	85	35%	973	336	26%	1,027	262
37	Westin	Monterrey	De Lujo	174	27%	3,483	936	18%	3,388	592
38	JW Marriott	Monterrey	De Lujo	250	19%	4,857	912	-	-	-
	Total del Portafolio			**6,442**	**41.4%**	**1,347**	**557**	**30.2%**	**1,262**	**381**

*RevPar significa Ingreso por habitación disponible o por sus siglas en inglés Revenue per Available Room.
**Los indicadores operativos del Total del Portafolio consideran la operación de los hoteles a partir de la fecha que se integraron al portafolio y hasta la fecha de su venta. El hotel que se vendió durante el 2021 fue el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma; razón por la cual, al 31 de diciembre de 2021 no se contabilizan su número de cuartos pero si se incluyen sus ingresos correspondientes durante el tiempo que fue parte del portafolio de propiedades.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, todos los hoteles son operados por el Operador Hotelero, Gestor de Activos Prisma. SAPI de C.V, adquirido por Aimbridge Hospitality el 1 de junio de 2021; a excepción del hotel Holiday Inn Puebla La Noria operado por Grupo Presidente (Hoteles y Centros Especializados, S.A.).

Cifras en pesos a excepción del Ingreso total, el cual es en millones de pesos.
Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos
Se incluyen las cifras de los hoteles siguientes hasta el momento de su venta:

- 2019: City Express Chihuahua (22 de julio de 2019), Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico (12 de septiembre de 2019), Hotel Tecnológico Norte (10 de octubre de 2019).
- 2020: Los vendidos: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max (18 de febrero de 2020). Los hoteles que permanecieron cerrados desde que comenzó la pandemia: 23 hoteles a partir del segundo trimestre y que fueron abriendo paulatinamente, y los 5 hoteles que permancieron sin operar durante el año: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Holiday Inn Coyoacán; además del hotel Westin Monterrey Valle.

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 31 de diciembre de 2021, las propiedades están ubicadas en 13 estados y 18 ciudades del territorio nacional.

Inversión de Hoteles

La siguiente tabla presenta un resumen de la inversión en la compra de hoteles los 38 hoteles más un terreno por entidad federativa al 31 de diciembre de 2021:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión (2) (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche (1)	1	-	-	41.3	1%
Chihuahua	8	1,144	18%	1,159.7	16%
Coahuila	3	586	9%	725.3	10%
Ciudad de México	1	214	3%	381.0	5%
Estado de México	3	524	8%	478.0	7%
Guanajuato	4	550	9%	544.0	7%
Jalisco	3	483	11%	644.9	9%
Nuevo León	7	1,347	17%	1,810.7	25%
Puebla	2	446	7%	563.9	8%
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%
Quintana Roo	1	196	3%	135.7	2%
Sonora	1	151	2%	175.0	2%
Tamaulipas	3	443	7%	269.2	4%
Veracruz	1	180	3%	189.5	3%
Total / Promedio	38	6,442	100%	7,333.2	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 en la industria energética y por el momento está suspendido indefinidamente.

(2)La inversión considera únicamente el monto invertido en la compra de la propiedad, sin considerar impuestos ni gastos de adquisición, ni inversión adicional en mejoras, ni mantenimiento.

Desinversión de Hoteles

En Agosto de 2018, se realizó la venta del hotel Microtel Inn & Suite by Wyndham Culiacán.

En 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

En 2020, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El Wyndham Garden León y
- Aloft Guadajara ambos vendidos el 18 de febrero de 2020.

En 2021, se vendió el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma.

La siguiente tabla presenta un resumen de la desinversión en hoteles por entidad federativa:

Entidad Federativa	Año de Desinversión	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión Original (Ps. Millones)	Precio de Venta (Ps. millones)
Sinaloa	2018	1	158	2%	60.9	85.0
Chihuahua	2019	2	209	3%	118.8	135.0
Jalisco	2019 al 2021	3	431	4%	315.0	616.0
Guanajuato	2020	1	126	2%	397.5	140.0
Total / Promedio		7	924	11%	892.2	976.0

Ingresos de Hoteles por Entidad Federativa

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(Cifras expresadas en millones de pesos)		
Ingresos por Entidad Federativa:			
Chihuahua	136.7	357.4	337.4
Coahuila	72.7	194.1	232.9
Ciudad de México	14.3	84.7	104.2
Estado de México	42.4	105.4	115.8
Guanajuato	13.3	99.0	127.7
Jalisco	80.5	285.3	306.0
Nuevo León	156.5	374.6	383.7
Puebla	41.4	134.4	144.8

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2020	2019	2018
	(Cifras expresadas en millones de pesos)		
Querétaro	12.3	48.5	49.1
Quintana Roo	15.7	40.0	55.0
Sinaloa	-	-	14.6
Sonora	19.2	34.9	29.7
Tamaulipas	97.6	145.0	137.0
Veracruz	3.5	16.9	18.8
Total	706.3	1,920.1	2,056.8

Estacionalidad

Los hoteles del portafolio de Fibra Inn están orientados a servir a viajeros, incluyendo, de manera destacada a los viajeros 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 se presenta una disminución de actividad 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 hoteles en el portafolio que están ubicados 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 de la Ciudad de México.

Esta estacionalidad de los hoteles de negocio, se compensará de manera paulatina con la participación en los ingresos de los hoteles de playa.

ii) Adquisiciones, Desinversiones o Desarrollos Inmobiliarios

Del año 2017 al 2019 no se adquirieron hoteles y por tanto no hubo adición de cuartos nuevos al portafolio de la Fibra. Sin embargo, en el 2020 se adquirió el hotel The Westin Monterrey Valle en febrero de 2020, en el cual Fibra Inn tiene una participación en conjunto con otros socios inversionistas.

En cuanto a las desinversiones, en Agosto de 2018, se realizó la venta del hotel Microtel Inn & Suite by Wyndham Culiacán.

En 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

En 2020, los hoteles vendidos fueron:

- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

En 2021 se venió el Holiday Inn Guadalajara Autónoma.

En cuanto a los desarrollos inmobiliarios, Fibra Inn participa a través del esquema denominado "Fábrica de Hoteles" en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar tres propiedades y una adquisición. Estos hoteles en proceso de construcción, aún no son parte del portafolio de la Fibra, sin embargo estimamos que serán aportados en un futuro cuando estén estabilizados y, en su caso, se ejerzan las correspondientes opciones de compra por parte de Fibra Inn. Sin embargo, la Fibra tendrá participación en dichas propiedades, las cuales representan 676 Cuartos. Estas propiedades son las siguientes:

- El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos.
- El desarrollo del W hotels en Playa del Carmen que tendrá 218 Cuartos.

iii) 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 que han sido añadidas al Fideicomiso en el pasado, se ha obtenido la recomendación del Comité de Prácticas y, en su caso dependiendo del tamaño de la propiedad, la opinión de terceros sobre las adquisiciones que ha realizado Fibra Inn 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 31 de diciembre de 2021, las propiedades de Fibra Inn están libres de gravamen, no existe alguna limitación o carga y ningún tercero tiene derechos sobre sus activos, con exepción de los siguientes hoteles:

a. Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado.
b. Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.
c. Holiday Inn Express Monterrey Aeropuerto

Estos se otorgaron como garantía a créditos en cuenta corriente con BBVA.

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.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	31%	74%	77%	74%	68%
Ingreso por Cuartos	34,281,299	83,383,673	74,208,172	74,208,172	59,556,802
Ingresos Totales	34,385,255	84,307,886	84,758,643	74,959,690	60,240,802
TPD	1,347	1,388	1,336	1,225	1,066
Revpar	420	1,024	1,030	912	730

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 226 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Área de Construcción(m^2)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	226

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	17%	58%	70%	63%	56%
Ingreso por Cuartos	16,041,170	54,765,025	70,820,745	59,993,474	55,531,577
Ingresos Totales	16,313,118	57,180,952	73,125,346	61,957,969	57,319,577
TPD	1,179	1,152	1,213	1,145	1,192
Revpar	1,152	674	855	724	668

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	900.040
Ubicación	Reynosa Zona Industrial	Construcción (m^2)	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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	52%	80%	91%	47%	49%
Ingreso por Cuartos	29,379,833	45,270,577	41,018,098	22,789,424	23,854,882
Ingresos Totales	29,488,171	45,871,174	41,715,257	23,198,144	24,226,882
TPD	1,074	1,071	850	909	918
Revpar	554	855	775	431	450

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	20%	60%	61%	62%	57%
Ingreso por Cuartos	12,201,016	47,884,450	48,530,052	47,711,616	42,218,683
Ingresos Totales	12,274,061	48,451,950	49,071,401	48,173,075	42,638,683
TPD	1,207	1,228	1,218	1,179	1,134
Revpar	244	60%	61%	62%	57%

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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, 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 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	28%	67%	77%	71%	63%
Ingreso por Cuartos	22,962,646	53,670,310	66,680,419	57,178,171	52,270,873
Ingresos Totales	23,034,021	54,221,596	67,194,302	57,626,445	52,678,873
TPD	1,274	1,264	1,320	1,227	1,251
Revpar	351	845	1,015	870	793

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 2020:

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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	44%	80%	79%	80%	79%
Ingreso por Cuartos	30,787,334	62,930,186	71,670,860	70,360,253	63,265,985
Ingresos Totales	30,840,008	63,254,471	71,980,197	70,634,892	63,505,985
TPD	1,392	1,384	1,374	1,317	1,208
Revpar	611	1,103	1,079	1,059	950

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	5,501.100
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Construcción (m^2)	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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	30%	62%	57%	58%	58%
Ingreso por Cuartos	27,911,848	63,690,707	27,535,845	26,630,40	26,114,357
Ingresos Totales	27,984,466	64,193,350	27,690,516	26,762,249	26,234,357
TPD	1,076	1,041	1,044	997	972
Revpar	320	651	594	574	562

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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 2020:

Resumen					**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites				Terreno (m^2)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto				Construcción (m^2)	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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	
Tasa de ocupación	45%	73%	76%	74%	72%	
Ingreso por Cuartos	42,421,108	73,440,543	77,184,216	74,527,705	74,060,978	
Ingresos Totales	43,660,785	76,292,822	80,133,758	77,035,824	76,498,914	
TPD	1,296	1,386	1,410	1,397	1,422	
Revpar	1,386	1,016	1,068	1,031	1,022	

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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 2020:

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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	28%	77%	82%	79%	81%
Ingreso por Cuartos	26,792,729	90,316,699	91,039,833	84,562,542	79,451,263
Ingresos Totales	29,041,054	98,041,364	98,390,667	89,568,364	84,466,640
TPD	1,564	1,614	1,542	1,475	1,352
Revpar	437	1,250	1,260	1,170	1,096

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Holiday Inn Express® Toluca**:* Este hotel cuenta con 127 cuartos y está ubicado a sólo aproximadamente 5 kilómetros del aeropuerto internacional Licenciado Adolfo López Mateos. Está estratégicamente ubicado cerca de diversos negocios, incluyendo empresas importantes en Toluca lo que lo hace ideal para viaje de negocios. Esta área es bien conocida por los diversos museos tales como el museo de Historia y Antropología así como Bellas Artes. Cosmovitral, un taller al aíre libre de arte está ubicado a sólo 7 kilómetros del hotel. los huéspedes pueden visitar también el zócalo o el Palacio Municipal y explorar el Zoológico de Zacango el cual cuenta con más de 100 acres de exposiciones y actividades.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	4,354
Ubicación	Toluca	Construcción (m^2)	13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos	4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	127

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	26%	55%	64%	65%	59%
Ingreso por Cuartos	8,934,525	26,106,395	67,737,408	68,072,588	66,587,832
Ingresos Totales	8,967,614	26,268,538	68,215,888	68,481,308	66,959,832
TPD	976	1,017	1,076	1,075	1,122
Revpar	251	563	692	562	267

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 2020:

Resumen			**Descripción**
Nombre	Wyndham Garden	Terreno (m^2)	10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m^2)	11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3
Formato	Servicio Selecto	No. de Cuartos	196[1]

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	29%	51%	64%	56%	59%
Ingreso por Cuartos	15,518,528	39,308,982	54,407,133	48,596,063	48,158,809
Ingresos Totales	15,735,916	39,987,853	55,023,855	49,035,465	48,755,720
TPD	963	1,085	1,191	1,222	1,135
Revpar	283	549	761	679	671

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 2020:

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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	30%	73%	77%	77%	79%
Ingreso por Cuartos	16,002,596	44,976,816	45,592,402	45,592,402	50,178,468
Ingresos Totales	20,003,641	52,335,736	52,722,030	52,722,030	56,577,693
TPD	1,070	1,120	1,076	1,076	1,162
Revpar	317	821	833	833	917

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Ex-hacienda San Xavier Guanajuato. Este hotel operaba anteriormente como Camino Real Guanajuato, 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Ex-hacienda San Xavier	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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	14%	40%	47%	49%	51%
Ingreso por Cuartos	6,331,870	34,914,886	46,095,309	45,608,350	44,190,645
Ingresos Totales	7,023,296	39,175,536	50,611,999	48,639,955	47,675,866
TPD	1,344	1,559	1,717	1,632	1,533
Revpar	190	617	815	806	779

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Irapuato. Este hotel está cerrado definitivamente y se encuentra en proceso de venta. La propiedad cuenta con 102 cuartos y 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 2020:

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

Información financiera y operativa	**Año terminado el 31 de diciembre de, 2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	29%	33%	47%	63%	70%
Ingreso por Cuartos	1,941,631	9,593,161	13,707891	19,112,956	21,398,261
Ingresos Totales	1,968,655	9,917,466	14,017,233	19,376,647	21,716,261
TPD	731	773	780	813	825
Revpar	209	258	368	513	573

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 2020:

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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	17%	44%	46%	61%	59%
Ingreso por Cuartos	20,167,592	71,055,927	76,939,050	109,013,525	106,227,643
Ingresos Totales	21,431,535	82,098,154	92,088,793	122,885,201	119,231,007
TPD	1,425	1,599	1,686	1,665	1,655
Revpar	244	707	768	1,009	981

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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.

Esta propiedad de se encuentra cerrada al 31 de diciembre de 2021 debido a los daños que ocasionaron los sismos en la Ciudad de México. La Compañía está gestionando la cobertura del seguro para cubrir los daños y poder realizar la reparación correspondiente.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	3,387.50
Ubicación	México Coyoacán	Construcción (m^2)	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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	50%	65%	78%	69%	69%
Ingreso por Cuartos	12,816,060	63,258,166	77,470,481	64,532,025	62,642,456
Ingresos Totales	14,335,345	84,702,464	104,222,566	88,798,482	85,568443
TPD	1,265	1,252	1,279	1,269	1,163
Revpar	630	810	992	871	800

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Celaya. Este hotel está cerrado definitivamente y se encuentra en proceso de venta. La propiedad cuenta con 150 Cuartos. 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	6,423.69
Ubicación	Celaya	Construcción (m^2)	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 operativa (2)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	13%	24%	44%	43%	33%
Ingreso por Cuartos	1,355,766	9,960,043	16,883,546	17,143,137	14,850,944
Ingresos Totales	1,382,790	10,284,328	17,192,889	17,406,828	15,378,811
TPD	762	764	708	733	820
Revpar	99	182	308	313	271

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Tampico Altamira. Este hotel cuenta con 203 Cuartos. Está ubicado en Carretera Tampico Mante Km. 16.5, Fraccionamiento Lagunas de Miralta, Municipio de Altamira, 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	12,120,91
Ubicación	Tampico Altamira	Construcción (m^2)	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 (2)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	41%	64%	68%	55%	46%
Ingreso por Cuartos	35,853,111	54,939,565	55,690,511	44,780,535	30,912,176
Ingresos Totales	36,509,816	57,740,612	58,462,298	47,046,884	32,809,891
TPD	1,183	1,161	1,106	1,101	1,049
Revpar	483	741	752	604	477

(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 incluye una adición de 105 cuartos a partir de Junio del 2015.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Silao. Este hotel cuenta con 143 Cuartos. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mts colonia Nuevo México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío, 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 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	12%	25%	32%	40%	35%
Ingreso por Cuartos	1,235,068	10,336,574	14,184,140	17,360,775	14,753,044
Ingresos Totales	1,246,673	10,469,535	14,298,206	17,474,691	14,853,244
TPD	768	800	840	830	808
Revpar	95	198	272	333	282

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 Cuartos. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuahua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuahua, 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m^2)	18,494.50
Ubicación	Chihuhua	Construcción (m^2)	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[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	27%	68%	65%	71%	69%
Ingreso por Cuartos	10,241,951	26,303,314	25,477,498	26,874,446	24,989,536
Ingresos Totales	10,858,328	30,900,962	30,148,503	31,802,382	29,769700
TPD	895	924	933	904	865
Revpar	243	627	607	640	594

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Delicias. Este hotel cuenta con 89 Cuartos. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, Chihuahua. 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m^2)	5,844.00
Ubicación	Delicias	Construcción (m^2)	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[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	41%	68%	66%	70%	58%
Ingreso por Cuartos	13,512,040	25,288,127	22,898485	22,688,193	17,530,820
Ingresos Totales	14,025,531	28,127,806	25,499,559	25,268,090	19,997,389
TPD	1,172	1,152	1,078	1,004	923

1

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua. Este hotel cuenta con 108 Cuartos. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuahua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca del 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 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	35%	59%	60%	70%	75%
Ingreso por Cuartos	10,907,840	19,721,001	21,098,230	23,321,352	24,522,160
Ingresos Totales	10,941,501	19,945,515	21,312,398	23,511,365	24,702,160
TPD	795	843	892	844	827
Revpar	276	500	535	620	501

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca. Este hotel cuenta con 129 Cuartos. Está ubicado en Blvd. Miguel Alemán 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)	4,741.00
Ubicación	Toluca	Construcción (m^2)	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[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	22%	46%	63%	60%	57%
Ingreso por Cuartos	5,369,611	14,605,333	19,565,613	18,021,998	16,848,287
Ingresos Totales	5,425,524	14,903,535	19,851,170	18,275,349	17,088,287
TPD	670	673	658	638	622
Revpar	149	46%	63%	60%	57%

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Cd. Juárez. Este hotel cuenta con 113 Cuartos. Está ubicado en Paseo de la Victoria No.4150-E, colonia Misión de los Lagos, Ciudad Juárez. Se ubica a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocido centro 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 Ciudad 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 2020:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	22%	46%	78%	76%	76%
Ingreso por Cuartos	9,313,536	32,386,965	34,088,187	33,927,772	33,621,561
Ingresos Totales	9,337,810	32,458,865	34,159,525	33,991,128	33,681,561
TPD	670	673	1,056	1,086	1,064
Revpar	149	310	826	813	613

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 Cuartos. 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Crowne Plaza®	Terreno (m^2)	6,693.00
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m^2)	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[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	22%	59%	62%	62%	61%
Ingreso por Cuartos	25,197,403	91,313,848	99,539,741	97,662,581	93,850,098
Ingresos Totales	25,931,449	96,494,363	104,765,893	102,796,982	99,288,549
TPD	1,855	1,929	2,016	1,963	1,935
Revpar	409	1,142	1,245	1,222	1,171

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 Cuartos. Este hotel fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, colonia Puerta de Hierro, Zapopan, Jalisco. Se ubica a solo unos pasos del centro comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden[1]	Terreno[3] (m^2)	3,227.44
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m^2)	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[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	28%	65%	67%	62%	53%
Ingreso por Cuartos	18,778,547	58,533,305	57,449,752	51,103,190	38,594,017
Ingresos Totales	18,973,574	58,986,106	57,841,365	51,500,041	39,526,255
TPD	1,300	1,318	1,271	1,210	1,074
Revpar	359	862	846	753	567

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente. Este hotel cuenta con 95 Cuartos. 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn®	Terreno[3] (m^2)	1,961.24
Ubicación	Reynosa Industrial Poniente	Construcción (m^2)	5,637.00
Inicio de Operaciones[1]	Mayo 2015	Pisos	3
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	95

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	72%	93%	95%	60%	48%
Ingreso por Cuartos	30,914,532	37,696,473	33,682,,813	23,319,143	18,511,213
Ingresos Totales	31,644,547	41,395,462	36,785,306	26,149,597	21,095,577
TPD	1,235	1,169	1,024	1,128	1,102
Revpar	889	1,087	971	673	532

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo.- Este hotel cuenta con 151 Cuartos totales. 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 2020:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (m^2)	6,568.38
Ubicación	Hermosillo	Construcción (m^2)	6,723.48
Inicio de Operaciones[1]	Mayo 2015	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	151

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	35%	53%	48%	52%	55%
Ingreso por Cuartos	19,066,326	33,486,105	28,321,852	28,758,454	29,680,140
Ingresos Totales	19,217,344	34,941,332	29,714,860	30,197,317	31,048,091
TPD	1,151	1,154	1,063	1,004	975
Revpar	406	607	514	522	55%

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Staybridge Suites® Guadalajara Expo. Este hotel cuenta con 117 Cuartos. Está ubicado en Av. Mariano Otero 2682, Ciudad del Sol, Guadalajara, Jalisco 45050, México. 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 2019:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Staybridge Suites®	Terreno[3] (m^2)	4,576.0
Ubicación	Guadalajara Expo	Construcción (m^2)	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[2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de ocupación	44%	70%	75%	87%	85%
Ingreso por Cuartos	23,329,923	43,246,130	43,575,743	50,867,054	47,954,452
Ingresos Totales	23,395,473	43,769,326	44,090,034	51,501,552	48,457,253
TPD	1,250	1,440	1,437	1,362	1,322
Revpar	545	1,014	1,073	1,191	1,120

[Sección de página intencionalmente en blanco]

AC Hotels by Marriott. Este hotel cuenta con 180 Cuartos totales. En octubre de 2016, comenzó sus operaciones con esta marca. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, México. 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 2020:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	AC Hotels by Marriott®	Terreno (m^2)		4,576.0	
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m^2)		8,615.0	
Inicio de Operaciones[1]	Julio 2015	Pisos		16	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		180	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa [2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	23%	56%	62%	32%	48%
Ingreso por Cuartos	9,529,508	44,270,559	50,152,474	14,518,927	24,623,311
Ingresos Totales	9,684,482	45,630,783	51,747,909	15,158,714	27,368,937
TPD	1,067	1,202	1,229	1,422	844
RevPar	1,203	674	763	461	405

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua. Este hotel cuenta con 190 Cuartos. 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 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	8,473.99
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	9,899.20
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	190

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa [2]	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	23%	40%	40%	51%	61%
Ingreso por Cuartos	12,946,253	32,875,698	35,079,197	48,466,711	60,392,721
Ingresos Totales	13,043,127	33,880,243	36,037,381	49,334,997	61,232,721
TPD	1,076	1,180	1,373	1,371	1,420
RevPar	242	474	550	699	866

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. 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 cada periodo:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott®	Terreno (m^2)		6,585.81	
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m^2)		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	**2020***	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	24%	30%	34%	30%	24%
Ingreso por Cuartos	3,315,209	16,539,838	18,747,191	17,240,963	15,025,167
Ingresos Totales	3,457,827	16,883,042	19,079,641	17,570,913	15,267,667
TPD	863	824	836	864	971
RevPar	202	252	285	262	228

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. Está ubicado en Boulevard Galerías, 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 2019:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)		2,593.43	
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m^2)		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	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	31%	65%	73%	68%	49%
Ingreso por Cuartos	33,104,296	81,224,333	90,993,250	77,864,700	53,760,050
Ingresos Totales	33,389,146	82,686,723	92,544,287	79,359,154	55,075,005
TPD	1,908	1,911	1,910	1,755	1,656
RevPar	593	1,236	1,385	1,185	816

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn Ciudad Juárez. Este hotel opera con 196 Cuartos, cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación, conversión de marca a Holiday Inn y para añadir 51 Cuartos. El hotel está ubicado en Avenida Tecnológico 3620, Col. Partido Iglesias, 32617, Ciudad Juárez, Chihuahua. Anteriormente operaba con la marca Casa Grande®.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Holiday Inn Ciudad Juárez	Terreno (m^2)	10,077.32
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	9,978.63
Inicio de Operaciones	Septiembre 2017	Pisos	4
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	196

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	26%	50%	20%	65%	63%
Ingreso por Cuartos	23,087,466	57,010,860	8,907,439	20,237,331	20,229,727
Ingresos Totales	23,512,417	59,874,968	9,571,655	21,344,990	22,387,776
TPD	1,629	1,591	1,656	877	805
RevPar	420	797	*325*	*574*	*510*

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel cuenta con 152 cuartos. 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 2020:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)		5,393.27	
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)		9,766.07	
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos		9	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		152	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	23%	62%	65%	53%	36%
Ingreso por Cuartos	23,924,315	67,593,222	68,081,909	52,546,351	20,925,766
Ingresos Totales	24,113,991	68,837,193	69,406,885	53,730,989	21,460,308
TPD	1,860	1,959	1,875	1,795	1,802
RevPar	420	1,218	1,227	947	646

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden Monterrey Valle Real. Este hotel cuenta con 85 Cuartos. El hotel anteriormente estaba operando bajo la marca Best Western y 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 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Wyndham Garden Valle Real	Terreno (m^2)	4,086.84
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	2,879.60
Inicio de Operaciones	3T16	Pisos	5
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	85

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	26%	55%	46%	48%	53%
Ingreso por Cuartos	4,691,639	18,787,939	15,037,060	13,747,313	3,524,249
Ingresos Totales	4,769,119	19,425,368	15,671,306	14,370,817	3,674,249
TPD	1,027	1,102	1,093	1,041	995
RevPar	262	605	506	498	525

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

The Westin Monterrey Valle. Este hotel se inauguró en Febrero de 2020 y cuenta con 174 Cuartos. El hotel está ubicado en Rio Missouri 555, Del Valle, 66220, San Pedro Garza García, N.L.

Esta propiedad cuenta con 7 niveles y tiene destacan 22 suites y 1 suite presidencial con espectaculares vistas panorámicas de la ciudad y de la Sierra Madre. Cuenta con restaurantes, bares, Roof Garden con alberca, gimnasio, Heavenly Spa by Westin® y salones de banquetes, estos últimos para dar servicio aproximadamente a 380 personas de manera simultánea

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	The Westin Monterrey Valle	Terreno (m^2)	N/A
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	14,823 m^2
Inicio de Operaciones	Febrero 2020	Niveles	7
Formato	De lujo	No. de Cuartos	174

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	13%	-	-	-	-
Ingreso por Cuartos	18,569,702	-	-	-	-
Ingresos Totales	18,737,585	-	-	-	-
TPD	3,489	-	-	-	-
RevPar	466	-	-	-	-

(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.
(3)La información de años anteriores es inexistente, ya que el hotel fue adquirido en Febrero 2020.
(4)El hotel está construido sobre dos niveles de locales comerciales en la Plaza Punto Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León. Por tanto, no hay metraje de terreno en propiedad, solo de construcción.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

JW Marriott Monterrey Valle. Este hotel se inauguró en 3 de mayo del 2021 y cuenta con 250 Cuartos. El hotel está ubicado en Avenida del Roble 670, Valle del Campestre, San Pedro Garza García, 66265, N.L. México

El JW Marriott Monterrey Valle destaca por sus suites con todas las amenidades y tecnología, incluyendo una imponente suite presidencial con vistas panorámicas de la Sierra Madre Oriental, además de un restaurante de autor llamado Orfebre Cocina Artesana, creación del reconocido chef Sergi Arola. Los servicios se complementan con una piscina climatizada exterior con terraza y cabañas, SPA by JW, gimnasio de última generación y los más imponentes salones para eventos con capacidad de hasta 600 personas en formato de banquete. Es la quinta propiedad de esta marca en nuestro país y hoy la más moderna.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2020:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	JW Marriott Monterrey Valle	Terreno (m^2)	N/A
Ubicación	Monterrey	Construcción (m^2)	m^2
Inicio de Operaciones	Mayo 2021	Niveles	
Formato	De lujo	No. de Cuartos	250

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Tasa de Ocupación	-	-	-	-	-
Ingreso por Cuartos	-	-	-	-	-
Ingresos Totales	-	-	-	-	-
TPD	-	-	-	-	-
RevPar	-	-	-	-	-

(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.
(3)La información de años anteriores es inexistente, ya que el hotel fue adquirido en mayo 2021.
(4)El hotel está construido sobre niveles de estacionamiento de la plaza comercial Arboleda en San Pedro Garza García, Nuevo León. Por tanto, no hay metraje de terreno en propiedad, solo de construcción.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Terreno en 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 debido a los cambios en las condiciones del mercado por la reforma energética. Actualmente está en proceso de venta. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

La Fábrica de Hoteles

Adicionalmente, Fibra Inn ha implementado una estrategia de desarrollo externo alternativo, a través de un nuevo modelo denominado "Fábrica de Hoteles". Esta es una estructura por medio de la cual Fibra Inn construirá y desarrollará parte de su portafolio de hoteles a través de la coinversión de capital con terceros, los cuales, pueden ser inversionistas institucionales o fondos de inversión privada, entre otros. En este esquema, Fibra Inn pretende aportar su experiencia de la siguiente manera:

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 50% 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.
- 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 en la gestión operativa.

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, Fibra Inn tendrá la opción de comprar la propiedad e integrarla al Patrimonio del Fideicomiso. Esta estrategia está planeada para lograr participación en un mayor número de proyectos y mantener el nivel de dividendos para los Tenedores añadiendo propiedades que generen flujo inmediato. 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 o algún otro vehículo 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 paquete de adquisiciones futuras, 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 se minimizará el efecto a la Distribución para los inversionistas de Fibra Inn.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en la adquisición de propiedades con operación en marcha. La Fábrica de Hoteles es un esquema alternativo de desarrollo para ampliar las oportunidades de adquisición de la Fibra.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn tiene participación de inversión en dos proyectos, los cuales están suspendidos hasta que las condiciones cambien por la pandemia de coronavirus. Estas dos propiedades son:

***Marriott Monterrey Aeropuerto*.** El plan de este hotel es contar con 208 Cuartos. El terreno está ubicado en el lote de terreno no. 6 de la manzana 44 del fraccionamiento Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión que estimó Fibra Inn y de los socios del *joint venture* es de aproximadamente de Ps. $328.0 millones y se planea ir erogando conforme al avance de obra. Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del terreno, misma que fue ejercida con la finalidad de constituir un contrato de fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración al cual fue aportado el terreno ("Fideicomiso Office Park"). Fibra Inn aportó al patrimonio del Fideicomiso Office Park la cantidad de Ps. $27.3 millones a efecto de adquirir libre de gravamen la propiedad del área del hotel resultante del fraccionamiento o condominio de los inmuebles una vez que dicha área sea individual e independiente de los otros inmuebles aportados al patrimonio de dicho fideicomiso. Asimismo, aportó 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 tienen que ser aprobados por Marriott International. Actualmente este desarrollo se encuentra pendiente, en tanto mejoran las condiciones económicas y de la pandemia para retomar el proyecto.

W Hotels Playa del Carmen El 11 de octubre de 2018, Fibra realizó la compra de un terreno en Playa del Carmen en la modalidad de landbank en una co-inversión con un fondo basado en Nueva York.

La inversión total en la compra del terreno fue de US$ 17.0 millones, monto que incluyó: (i) los gastos de cierre de la transacción y (ii) los permisos municipales y las licencias de construcción, los cuales Fibra Inn empezó a gestionar al momento de firmar la opción de compra. Fibra Inn participó con el 29.4% de dicha inversión.

El terreno cuenta con 5,475 m^2 y está ubicado a pie de playa, siendo el único terreno disponible con playa en la zona urbana de Playa del Carmen. Su valor agregado radica en que ya cuenta con un uso de suelo mixto comercial, el cual es compatible con la actividad de alojamiento de acuerdo al programa de desarrollo urbano de Playa del Carmen. La licencia de construcción se obtuvo prácticamente en forma simultánea con la compra. Fibra Inn contempla un proyecto con 218 habitaciones, cuya tarifa promedio diaria podría ser superior a US$300.

La modalidad de landbank refiere a la participación de socios para la compra de terrenos, lo cual permite a Fibra Inn tomar oportunidades en ubicaciones estratégicas con la flexibilidad de compartir la inversión de manera minoritaria e ir construyendo un pipeline que alimentará a la Fábrica de Hoteles, en donde se realizará la inversión con otro socio desarrollador para la construcción del hotel.

En este caso, el socio que participa en el landbank de Playa del Carmen, tiene la opción de mantener su inversión un año después de que el socio desarrollador se incorpore para la construcción del proyecto, periodo durante el cual su participación podría convertirse en una deuda mezzanine.

Las razones de negocio para la adquisición de este terreno son las siguientes:

- Playa del Carmen está entre los primeros destinos de placer más visitados en México por turistas extranjeros y nacionales.
- El terreno tiene una ubicación privilegiada y única que representa una gran oportunidad.
- El inicio del proyecto será en el corto plazo ya que a la fecha de la compra, la Compañía ya cuenta con los permisos y licencias de construcción lo que tendrá un impacto positivo en la rentabilidad proyectada.
- El terreno es ideal para desarrollar un hotel lifestyle enfocado al mercado de diversión con altos consumos de alimentos y bebidas. La selección de marca está en proceso, la cual será de una cadena hotelera internacional que sea ampliamente conocida en Norte América.
- La rentabilidad del proyecto inicial del hotel esperada se estima superior al 14% de cap rate estabilizado en 4 años, tomando en consideración una estimación de inversión total entre US$275 mil y US$325 mil por cuarto, una ocupación estabilizada que podría ubicarse superior al 65% y una tarifa promedio diaria superior a US$300.

El 8 de enero de 2020, Fibra Inn firmó un contrato de operación y uso de marca W Hotels con Marriott International, Inc. para su desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles en Playa del Carmen, Quintana Roo.

Fibra Inn firmó un contrato de operación hotelera y una licencia de uso de marca con Marriott International, Inc. para desarrollar un hotel con la marca W Hotels. Este hotel brindará a los visitantes de Playa del Carmen una nueva y fascinante opción de alojamiento que representa la filosofía de "work hard, play hard" de la marca W Hotels. El plan de Fibra Inn contempla múltiples conceptos de alimentos y bebidas tanto en interiores como en exteriores; amenidades como la distintiva WET Deck (piscina), AWAY® Spa, FIT® Fitness Centre, así como un club de playa y un bar en la terraza. Se tiene previsto un espacio de 500 m^2 para eventos corporativos y sociales.

El W Hotel Playa del Carmen continúa con el diseño del proyecto durante el 2020, el cual ya está cubierto con el anticipo pagado y debido a las condiciones preponderantes derivadas de la pandemia, la estructuración de la participación de socios para su construcción se postergará al 2021 y su consecución dependerá de la situación de los mercados de cara al cierre del 2020.

Proyectos concluidos de la Fábrica de Hoteles

The Westin Monterrey Valle. Este proyecto concluyó su construcción y anunció su apertura el 20 de febrero de 2020. El hotel cuenta con 174 Cuartos y fue desarrollado como parte de un proyecto inmobiliario comercial y de oficinas denominado "Punto Valle", cuyo terreno está ubicado en Río Missouri 555, colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. La gestión operativa está a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero. La inversión total de Fibra Inn y de los socios del *Fideicomiso CIB 3096* en el desarrollo del hotel fue de Ps. $740 millones. Se trató de un proyecto llave en mano. Con fecha 6 de marzo de 2018, Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del inmueble, respecto de una porción del desarrollo que se refiere al hotel, el cual se constituyó como unidad privativa del régimen de propiedad en condominio, con una superficie aproximada de 40,776.11 m^2. El precio se pactó con dos componentes, una cantidad fija y otra variable, como cantidad fija Ps. $700 millones, en diversos pagos conforme se vayan cumpliendo ciertas obligaciones y condiciones establecidas en el contrato de opción de compra; y la cantidad variable (*Earn Ou*t) condicionada al desempeño del Hotel en los primeros 4 años y se calculará tomando la utilidad neta operativa (NOI o *Net Operating Income*) de los 12 meses previos y dicha cantidad se dividirá entre el Cap Rate aplicable según el mes del ejercicio del Earn Out según el cap rate de 11% (años 1-2) o 10% (3-4).

Fibra Inn adquirió este hotel libre de todo gravamen y mediante notificación por escrito de fecha 19 de abril de 2018, Fibra Inn ejerció la opción de compra de esta propiedad. En fecha 27 de noviembre de 2018, fue celebrada la escritura pública relacionada con la protocolización del régimen de propiedad en condominio, en el cual quedó invidualizada el área privativa correspondiente al hotel

El 10 de enero de 2019, fue celebrada la escritura pública consistente en la enajenación del hotel libre de gravamen, con condiciones suspensivas relativas a la autorización defintiva de la Comisión Federal de Competencia Económica y reserva de dominio, a favor del *joint-venture*. El 14 de febrero de 2019, fue celebrada la escritura pública donde se manifiesta dicha autorización y por tanto, el cumplimiento de las condiciones suspensivas correspondientes a la autorización por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica, surtiendo plenos efectos la escritura de compraventa.

Fibra Inn realizó la apertura de esta propiedad el 20 de febrero de 2020 y cerró temporalmente por el coronavirus por un par de meses.

El 8 de octubre de 2020 el Fideicomiso CIB/3096, administrador de esta propiedad, firmó dos contratos de crédito de los cuales ha dispuesto Ps. 197.8 millones, destinado para hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación en exceso que realizó para su adquisición. 77% en pesos y 23% en dólares y podrá incrementarse hasta en Ps. 115 millones una vez que el desempeño del hotel mantenga una cobertura del servicio de la deuda proforma de 1.30x por 6 meses consecutivos. Este monto incremental representará un segundo reembolso casí íntegro para Fibra Inn, en cuanto se cumplan dichas condiciones financieras del crédito en un futuro.

El plazo del crédito es a 10 años y pagará intereses cada 6 meses en el primer año y posteriormente cada tres meses. La tasa de interés está pactada como sigue:

a. TIIE a 91 días más 350 puntos base para el tramo en pesos;
b. Libor 3 meses más 430 puntos base para el tramo en dólares; y Libor 3 meses más 350 puntos para el monto incremental una vez estabilizado en proyecto

Además, se cuenta con instrumentos de cobertura de tasa de interés para eliminar el riesgo de volatilidad de las tasas de interés. La garantía otorgada está limitada a la propiedad del Hotel Westin Monterrey Valle y los covenants financieros del proyecto son: 1.30x de cobertura al servicio de la deuda y 1.80x el valor del activo vs. el apalancamiento del proyecto.

El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096, Co-inversión propietaria del hotel Westin Monterrey Valle, recibió Ps. 200 millones provenientes del crédito de largo plazo obtenido para financiar la adquisición del hotel, de los cuales Fibra Inn recibe aproximadamente Ps. 175 millones una vez descontadas las comisiones, fondos de reserva y gastos de contratación por concepto del reembolso por la aportación en exceso que había realizado Fibra Inn a éste Fideicomiso. Lo anterior, otorgará a Fibra Inn el flujo de efectivo adicional para hacer frente a sus obligaciones del 2021, que aunado a la mejora paulatina de la ocupación brindan mayor tranquilidad a Fibra Inn para cumplir con sus obligaciones a cabalidad.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el hotel Westin Monterrey Valle está operando, después de que la autoridad sanitaria levantara la contingencia por la pandemia del coronavirus operando con una limitante en la ocupación hotelera a no mayor de 30% al 31 de diciembre de 2020 con la medidas de desinfección y de sana distancia ya conocidas.

JW Marriott Monterrey Valle. Este hotel cuenta con 250 Cuartos y fue desarrollado como parte un proyecto inmobiliario denominado "Arboleda", cuyo terreno está ubicado en Av. Roble 670, colonia Valle del Campestre, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El hotel tiene una superficie de entre 18,000 y 22,000 m^2 y cuenta con Servicios Completos de Lujo que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera está a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero. La inversión total de Fibra Inn y de los socios del *Fideicomiso* en el desarrollo del hotel fue de Ps. $1,374 millones y Fibra Inn invirtió hasta el 50% del total del proyecto. Con fecha 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn firmó con el propietario del terreno un contrato conforme al cual, sujeto a la obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la huella del proyecto inmobiliario, éste último otorgaría a favor de Fibra Inn un derecho real de superficie a título oneroso sobre la huella del terreno con el único y exclusivo fin de que Fibra Inn construya sobre dicha huella un hotel que habría de estar sujeto al régimen de propiedad en condominio. Conforme a dicho contrato Fibra Inn se obligó a pagar Ps. $222.2 millones más IVA como contraprestación por la constitución del derecho real de superficie. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. $55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compraventa.

En fecha 25 de septiembre de 2018, fue celebrada la escritura pública consistente en la constitución del derecho real de superficie a favor del *Fideicomiso* con lo que se da certeza jurídica al desarrollo del proyecto. En esta escritura, compareció el banco acreedor a manifestar que la huella, se encuentra excluida de su garantía.

Adicionalmente, en fecha 7 de diciembre de 2018, el propietario de los lotes donde se encuentra la huella, aportó los lotes a un fideicomiso con la finalidad de entregar derechos fideicomisarios a favor del *joint-venture*, a fin de que se termine la construcción del hotel, se iniciará el trámite del régimen de propiedad en condominio, resultando a favor del *joint-venture*, la propiedad de la unidad privativa relacionada con el hotel.

En la escritura de la aportación de los lotes al fideicomiso, el banco acreedor, ratificó que la huella se encuentra excluida de su garantía.

El terreno sobre el que se construye la huella del proyecto inmobiliario "Arboleda" contaba con una hipoteca, sin embargo, durante el 2019 ya está libre de gravamen. A la fecha Fibra Inn cuenta con un derecho real de superficie y se constituirá el régimen de propiedad en condominio una vez que sea individualizado el hotel.

Derivado de la pandemia del coronavirus, el hotel JW Marriott Monterrey Valle interrumpió temporalmente los trabajos de construcción por ordenamiento municipal desde el 8 de abril 2020. Se ejecutó un plan de suspensión de obra para salvaguardar los materiales que se encuentran en el desarrollo. Se notificó formalmente a Marriott International dicha situación y se retomó la construcción a partir del 1 de junio de 2020. El hotel se ingauguró el 3 de mayo del 2021.

Contrato Marco de Inversión

El 16 de mayo de 2018 Fibra Inn firmó un contrato marco con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso irrevocable F/2292 identificado como FFLATAM-15-2, un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Mediante este acuerdo, establecieron ciertos términos y condiciones que deberán regir de manera general la co-inversión en vehículos de inversión o en vehículos de participación con otros inversionistas, para la construcción, desarrollo, administración y operación de los proyectos en los que colaboren ("Contrato Marco").

La vigencia del Contrato Marco comprende a partir de la fecha de su firma y hasta la venta u otra disposición por el fiduciario de la totalidad del patrimonio de los vehículos y la distribución de los ingresos correspondiente de los mismos beneficiarios.

Adicionalmente, se está realizando el proceso de análisis para la adquisición y/o desarrollo de hoteles en Riviera Maya, Los Cabos, Riviera Nayarit, Guadalajara y San Miguel de Allende. En cada una de dichas ubicaciones se cuenta con un acuerdo preliminar no vinculante con los propietarios respectivos de la ubicación proyectada de cada hotel. Se dará prioridad a los hoteles que se encuentren actualmente en operación o puedan iniciar operaciones en un corto plazo, para favorecer el crecimiento en las distribuciones por CBFIs y reducir el posible efecto dilutorio.

El 26 de febrero de 2019, se celebró un convenio modificatorio al *joint-venture* constituido para el proyecto JW Marriott Monterrey Valle, a fin de incluir al socio estratégico con el 50% de los derechos relacionados con el proyecto, quedando formalizado el acuerdo de su inversión.

iv) 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)

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,		
	2020	2019	2018
	(cifras en millones de pesos)		
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. (40.3)	Ps. 626.8	Ps. 710.2
Margen NOI	5.6%	32.1%	34.5%
Flujo de Operación (FFO)	368.4	256.9	435.9
Margen FFO	52.2%	13.4%	21.2%
Índice de apalancamiento	39.0%	30.4%	25.3%
Índice de cobertura de la deuda	1.4 veces	1.8 veces	3.0 veces

(1)Incluye Ps. 22.3 millones por cargos de los gastos no amortizados del crédito con bancos cancelado en diciembre 2016.

v) 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 hoteles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios y de placer, así como hoteles que presten Servicios Completos de Lujo, 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, 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, está ligada 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 operación de un Gestor Hotelero, 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 de los Gestores Hoteleros. En virtud de las características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento de Espacios, 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 lleva 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 será 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 Gestor Hotelero contará con la capacidad para identificar con rapidez las áreas de mejora, así como detonar las 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 se vayan 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, sin embargo, conforme las políticas de endeudamiento autorizadas por el Comité Técnico, se prevé un límite máximo de endeudamiento del 33% de valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

La Fibra gestionará 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 procurará 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 presenten cuando se requiriera 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% de su Resultado Fiscal. 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 la mejor alternativa.

Fibra Inn no cuenta con un calendario de inversiones en propiedades; ya que: (i) las adquisiciones de hoteles surgen en el momento en que se encuentra una ventana de oportunidad se dan las condiciones propicias tanto para el vendedor como para Fibra; (ii) en cuanto a desarrollos, Fibra Inn está desarrollando una estrategia de crecimiento futuro de basada en el modelo de la Fábrica de Hoteles, que consiste en adquirir y/o desarrollar hoteles de manera externa a la Fibra para conseguir los recursos necesarios sin exceder el límite interno de apalancamiento, así como reducir, en su caso, el efecto dilutorio por los desarrollos. Fibra Inn evaluará en el momento adecuado, el desempeño de la operación de cada propiedad y decidirá en un lapso de tiempo cuando incorporar, en su caso, la participación externa de esas propiedades al portafolio, siempre después de un periodo de estabilización operativo. Conforme se vayan concretando las inversiones específicas se irá comunicando al público inversionista el calendario de inversión y de incorporación de cada hotel a Fibra Inn.

De 2017 a 2019 no se realizaron inversiones para la compra de propiedades. En el 2020, Fibra Inn en conjunto con socios estratégicos realizaron la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle, su administración se realiza a través del Fideicomiso CIB/3096.

En cuanto a la desinversión de propiedades, Fibra Inn tiene una política de desinversión de activos no estratégicos, como parte de su proceso de reciclaje de capital en su función de Administrador de Activos. Por

lo cual, podría firmar acuerdos para la venta de hoteles cuando éstos representen un cap rate de venta significativamente inferior al cap rate implícito de la compañía. Fibra Inn espera invertir los recursos de las transacciones de venta en proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra de CBFIs y la cancelación de certificados.

Por lo anterior, en agosto de 2018 Fibra Inn realizó la venta del hotel Microtel Inn & suites by Wyndham Culiacán. Y durante el 2019, los hoteles vendidos fueron los siguientes:

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.

Adicionalmente, en 2020, los hoteles vendidos fueron:

- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

Y en 2021, se vendió el hotel Holiday Inn Express Guadalajara Andares.

vi) 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.

(Ps millones)		**2020**	**2019**
Clientes por servicios hoteleros		34.2	79.3
Otras cuentas por cobrar		3.9	6.6
		38.1	85.9
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(18.6)	(11.3)
	Ps.	19.6	74.5

Estimación para cuentas de cobro dudoso:
Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad sobre pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la probabilidad de cobro, y en las tendencias históricas de cobranza.

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra como sigue:

		2020	**2019**
Saldo inicial	Ps.	11.3	5.4

Deterioro de activos financieros		8.5	12.5
Aplicaciones		(1.2)	(6.6)
Saldo final	Ps.	18.6	11.3

Durante el ejercicio 2020 y 2019 se estimaron saldos de cobro dudoso por Ps. 8.5 millones y Ps. 12.5 millones, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

Fibra Inn determinó de acuerdo a la información segmentada que, los rangos de incumplimiento y severidad de la pérdida asignada a los grupos de clientes varían de la siguiente manera, al 31 de diciembre de :

	2020	2019
Al corriente	4.7%	8.7%
De 1 a 30 días	7.8%	11.6%
De 31 a 60 días	16.4%	17.5%
De 61 a 90 días	25.1%	26.8%
De 91 a 120 días	48.2%	38.2%
De 121 a 150 días	51.7%	54.7%
De 151 a 180 días	72.7%	74.9%
De 181 en adelante	100.0%	100.0%

d) 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 las siguientes modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio, que fue el 30 de octubre de 2014; el tercer convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, que fue celebrado el 5 de diciembre de 2016, el cuarto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 25 de abril de 2018, el quinto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 8 de junio de 2018, el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018 y el séptimo convenio modificatorio del Fideicomiso que fue celebrado el 21 de septiembre de 2020

El séptimo convenio modificatorio del 21 de septiembre de 2020 se realizó en virtud de la sustitución del Fiduciario por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple; así como la sustitución del Representante Común por Masari Casa de Bolsa, S.A. . Asimismo, se emitió una compulsa, la cual contiene los estatutos vigentes de la Fibra, que no tuvieron cambio alguno.

La última reexpresión del Fideicomiso fue realizada el 22 de octubre de 2018 y fue derivada de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del 14 de junio de 2018, la cual autorizó modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que:

1. Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.

2. Los Miembros Independientes sean designados en Asamblea por los Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

3. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.

4. La persona que desempeñe el cargo de director general en funciones del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador.

5. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión.

Asimismo, de dicha Asamblea de Tenedores, autorizó modificar el Fideicomiso para eliminar cualquier derecho del Fideicomiso de Fundadores que se hubiere establecido por virtud de mantener la titularidad del 11% (once por ciento de los CBFIs en circulación y, consecuentemente, cualquier obligación que hubiere derivado por virtud de dicha titularidad.

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 2018.

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 Activos 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 vigente a partir del 1º de 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 2018, 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, la compañía cumple 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 2018, con la que cumple con los siguientes requisitos:

I. El fiduciario 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 LISR 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 LISR 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 LISR 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 Administrador y 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, Administrador, Comité Técnico, Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, (iii) proporcionar información a los Tenedores tal como la soliciten, para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por parte de los Auditores Externos con los términos de sus contratos; y (v) consultar con el Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en el Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable.

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

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso, que incluyen la reexpresión antes mencionada:

"…

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

a)Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
b)Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c)Fiduciario: Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, 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: Masari, Casa de Bolsa, S.A..

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, con 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;
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; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los 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 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) 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 integren 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 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.

6.3 Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los CBFIs.

6.4 Designación del Intermediario Colocador. El Comité Técnico, a través de una instrucción al Fiduciario efectuará la designación del Intermediario Colocador encargado de llevar a cabo cada Colocación.

6.5 Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

a. Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de la CNBV necesarias, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos.

b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.

c. Los CBFIs serán no amortizables.

d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los 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 CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

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

6.7 Título. 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.

8.1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) 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 (diez) 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 Fideicomiso.

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 (diez) Días de anticipación a la fecha de la 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 perjuicio 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 1 (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 1 (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 (diez) 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. Para efectos de lo anterior, si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1-treinta y uno punto uno del presente Fideicomiso para los cuales se requiere el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, (y) la terminación del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación y (z) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para los cuales será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las demás 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 deberá estar disponible en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de 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 presente Fideicomiso.

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas 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 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.

8.3 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no

negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Cláusula 7.5 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean Tenedores del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico y a su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario o al Representante Común;

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día;

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común, al Administrador 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 estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.3, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior;

(h) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) Derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo; y

(j) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Fideicomiso y el Título.

8.4 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores;

(c) Autorizar la Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la

Emisión y Colocación de CBFIs u otros Valores, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero;

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs;

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad;

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador, requiriendo para tales efectos el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Aprobar 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 o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores;

(h) Autorizar cualquier modificación a los fines del Fideicomiso o bien, la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso o la extinción anticipada de este. En estos casos, deberá´ ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación a favor de, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie;

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

...

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 Distribuciones. 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 que las Distribuciones sean distintas 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% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2 Entrega 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.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

14.4 Origen. 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 estás 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 auditoría 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 los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;

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

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

i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento: El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al 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, Sociedad Anónima, 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 respectivas 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 Fideicomiso siempre 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 Reembolsos 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 esta 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 fin 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 es el contenido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR actualmente 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 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, se, 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 en el 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 al Patrimonio del Fideicomiso 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 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las 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.

26.5 El 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.

26.6 Las 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.

26.7 Las 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.

26.8 A 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.

26.9 Las Partes en este acto expresamente acuerdan que el Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, consejeros y fiscalistas en relación a cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

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

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

30.1 Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Lo anterior 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.

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 instrumento cuyo valor subyacente sea los 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, 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, simultáneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

30.2 Otras transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias Asambleas de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

30.3 Procedimiento. 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 esta 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 adicionales que se requieran por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

30.4 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, Valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

30.5 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

30.6 Elementos 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.

30.7 Término 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.

30.8 Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los Valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.

30.9 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de 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.

30.11 Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) 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 el Administrador inicial sea removido del cargo, 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."

Terminación del Contrato de Asesoría

El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración en la Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitió al Fideicomiso DB/1616 la Internalización de los servicios de asesoría ("la internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades que terminó anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor") a partir del 1 de enero de 2017. A partir de entonces, dichas actividades las realizan los ejecutivos y personal contratado por la administradora subsidiaria.

La Internalización es el resultado de haber identificado la preferencia por parte de los inversionistas de Fibras por estructuras de administración interna y la eficiencia en costos que representa para el Fideicomiso DB/1616, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor fueron incrementando.

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por Ps. 143.0 millones al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por Ps. 66.9 millones en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta Ps. 50 millones y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso DB/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por Ps. 75.0 millones en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizan en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso DB/1616, estos últimos no podrán ser enajenados o dispuestos a terceros por el Asesor en un periodo de restricción hasta el 1 de enero de 2022.

Como contraprestación adicional se pagará la cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por el Fideicomiso DB/1616 por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% del monto de la contraprestación base entre el precio del CBFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14.0 millones de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps.11.5257. El monto autorizado asciende a Ps. 161.4 millones donde Ps. 135.1 millones corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y Ps. 26.3 millones corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por Ps. 43.5 millones, los cuales fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 30.4 millones y el pasivo por Ps. 13.0 millones. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles. Debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por Ps. 20.8 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 14.6 millones y un abono en el pasivo por Ps. 6.2 millones.

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a Ps. 184.9 millones liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de Ps. 184.9 millones de los cuales Ps. 55.5 millones corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de Ps. 2.1 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 1.5 millones, y en el pasivo por Ps. 0.6 millones.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de Ps. 38.0 millones correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa Ps. 17.5 millones y Ps. 54.8 millones, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan Ps. 129.4 millones y Ps. 127.9 millones, respectivamente.

Cancelación de Contratos con Partes Relacionadas

Fibra Inn canceló los contratos con partes relacionadas derivado de la venta de estas empresas a Aimbridge Hospitality, lo anterior a partir del 1 de junio de 2021. Los contratos cancelados son los siguientes:

i. 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 otros proveedores que no son Partes Relacionadas). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

ii. Contrato de servicios especializados con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2017 con una vigencia de 5 años.

iii. Contrato de servicios de contabilidad y administración con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años.

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

v. Contrato de licencia de uso y goce de la marca Casa Grande pagadero al 1% sobre los ingresos generados por habitaciones, con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., celebrado el 24 de octubre de 2018 con una vigencia de 10 años.

Contrato de Administración

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador ó Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: *(i)* elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; *(ii)* revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; *(iii)* ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; *(iv)* elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; *(v)* preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (*vi*) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: *(i)* el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y *(ii)* la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. 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.

i. 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.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. 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.

l. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

(i)Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

(ii)Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(iii)Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(iv)Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los hoteles.

(v)Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(vi)Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(vii) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al Contrato de Administración.

(viii) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente a Fibra Inn.

(ix) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

(x) El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

(xi) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren 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, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las

bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. 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;

10. 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;

11. 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;

12. 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;

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

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

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 Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) 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 o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contrato de Gestión Hotelera

Los servicios gerenciales de los hoteles que actualmente se encuentran en operación son prestados por los Gestores Hoteleros. Respecto de cada hotel en operación, Fibra Inn ha celebrado un Contrato de Gestión Hotelera con el respectivo Gestor Hotelero, en términos de los cuales cada Gestor Hotelero respectivo tiene el derecho exclusivo de realizar los servicios de gerencia hotelera para supervisar y orientar la operación del hotel sobre el que verse dicho contrato a nombre y por cuenta de Fibra Inn conforme a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca del hotel de que se trate y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el respectivo Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. es el Gestor Hotelero de todos los hoteles en operación que integran el Patrimonio del Fibra Inn, con excepción del hotel Holiday Inn® Puebla la Noria, el cual es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A., de Grupo Presidente.

En términos de los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., los servicios gerenciales de operación que prestan dichos Gestores Hoteleros, incluyen, sin limitar (los términos inicializados con mayúscula tendrán en significado que se les atribuye en los Contratos de Gestión Hotelera):

- Determinar las políticas de crédito del Bien Inmueble y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio.
- Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de cuartos, actividades de recreación y esparcimiento.
- Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad del Bien Inmueble dentro y fuera de México.
- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la actividad hotelera del Bien Inmueble, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos, etc.
- Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión del Bien Inmueble; lo anterior en el entendido que la negociación la llevará a cabo de manera conjunta con Fibra Inn y/o de la sociedad que Fibra Inn designe.

Sin limitar la generalidad de lo anterior, la facultad de control del Gestor Hotelero tratará sobre los siguientes asuntos, los cuales se entenderán comprendidos dentro del término de actividad hotelera del Bien Inmueble, del Plan de Comercialización y el Presupuesto Anual:

I. Comercial.

a. Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el Bien Inmueble.

b. Diseño, realización y distribución del material publicitario.

c. Inclusión del Bien Inmueble en la red de ventas.

d. Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el Bien Inmueble.

e. Contratación de agencias de publicidad.

f. La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio del Bien Inmueble.

g. Estudio de mercados y de competencia.

h. La realización de programas de comercialización.

1 . Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas.

j. Inspección de mercados y comercial.

k. Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros.

1. Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes del Bien Inmueble, pudiendo celebrar al efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Fibra Inn.

m. Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje del Bien Inmueble que se ofrezcan al público. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal de las Partes en viajes de placer, estarán sujetos a lo establecido en los Contratos de Gestión Hotelera.

n. Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad del Bien Inmueble en México y en el extranjero.

o. Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos, a contratar con compañías especializadas.

p. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del Bien Inmueble, incluyendo control de calidad de los servicios y de rentabilidad de estos.

q. Efectuar estadísticas y análisis de operación.

r. Elaborar y presentar para consideración de Fibra Inn, con una anticipación mínima de 15 (quince) días al inicio de cada Ejercicio Fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último, se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. Gestión de Personal

El Gestor Hotelero, directamente o a través de una afiliada, prestará los siguientes servicios en relación con el personal del Bien Inmueble:

a. Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación.

b. Contratar y manejar al personal que labora en el Bien Inmueble. En el caso de contratación, cambio y/o despido del gerente general, se deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Fibra Inn.

c. El equipo de auditoria interna y control de calidad de Fibra Inn podrá, de tiempo en tiempo, realizar visitas al Bien Inmueble con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; en el entendido, que Fibra Inn deberá entregar una notificación por escrito al Gestor Hotelero par lo menos 3 días hábiles antes de la fecha en la que desee realizar la visita correspondiente, en la que deberá notificar la fecha deseada de la visita y el objeto de su auditoría, a efecto de que el Gestor Hotelero pueda convocar con tiempo suficiente a los empleados que correspondan y organizar la información requerida; en el entendido, además, que cualquier auditoria deberá realizarse en horario laboral, entre semana, y sin interrumpir las actividades del día a día del Gestor Hotelero, sus Afiliadas, ni los empleados del Gestor Hotelero ni de sus afiliadas.

d. Organización de sistemas de trabajo.

III. Otros Servicios Proporcionados por el Gestor Hotelero.

Adicionalmente, el Gestor Hotelero prestará a Fibra Inn los siguientes servicios, relacionados con el Bien Inmueble:

a. Gestión de Compras.

- Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.
- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la Prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el Bien Inmueble para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.
- Gestión y control de compras.

b. Técnica Hotelera.

- Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios.
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del Bien Inmueble.
- Control de calidad y servicios.

c. Conservación y Mantenimiento.

- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del Bien Inmueble.
- Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo.

- Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento del Bien Inmueble y el Equipo de Operación en especial.

- La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones del Bien Inmueble.

d. Organización y Control.

- Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación del Bien Inmueble.

- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del Bien Inmueble, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento.

- Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación del Bien Inmueble, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos.

- Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo.

- Auditoría interna.

- Preparación y seguimiento de presupuesto.

- Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.

e. Administración.

- Planificación y control de presupuestos.

- Análisis de operación.

- Estudios de tarifas y precios.

- Estadísticas en general.

- Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación.

- Vigilancia de inventarios.

- Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos.

- Gestión de cobros y pagos.

- Preparación y seguimiento del Presupuesto Anual.

- Llevar la contabilidad de Fibra Inn. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión Hotelera a efecto de que Fibra Inn cumpla con sus obligaciones fiscales.

- Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia del Bien Inmueble.

- Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Fibra Inn.

- Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Fibra Inn, sean o no clientes o huéspedes del Bien Inmueble. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Fibra Inn con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros.

- Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Fibra Inn para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente.

- Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Fibra Inn, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados, implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal.

- Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate la Prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el Bien Inmueble para su actividad hotelera cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.

- Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la actividad hotelera del Bien Inmueble.

- Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 37 de los 38 hoteles en operación, por cada hotel, dicho Gestor Hotelero tendría 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. A partir del 18 de diciembre de 2020 se hizo efectiva una modificación a 35 de los 37 Contratos de Gestión Hotelera vigentes con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., para efecto de disminuir a 9.4% (nueve punto cuatro por ciento) el porcentaje señalado en el apartado (ii) de este párrafo. Los 2 hoteles que permanecieron sin

modificación en este punto son Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey.Los 37 Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero, se celebraron con una vigencia de 10 (diez) años renovables 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 Gestión Hotelera. A partir del 18 de diciembre de 2020 se hizo efectiva una modificación a 35 de los 37 Contratos de Gestión Hotelera vigentes con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., para efecto ampliar su vigencia hasta por 10 (diez) años adicionales (topado a 15 años a la fecha de la modificación). Los 2 hoteles que permanecieron sin modificación en su vigencia original son Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A., respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero 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 de ingresos totales, 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.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Arrendamiento de Espacios distintos al Hospedaje
(Subarrendamiento en el caso de los hoteles Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey)

Fibra Inn ha celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje ubicados en los Bienes Inmuebles (Contratos de Subarrendamiento en el caso de los hoteles Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey). Actualmente, Fibra Inn tiene celebrados 37 contratos totales con Operadora México. Asimismo, también Fibra Inn tiene celebrados y vigentes Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje con otros terceros distintos a Operadora México.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento de Espacios referidos en el párrafo anterior son utilizados, por mencionar algunos ejemplos, sin limitar, para restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, centros de negocios, *site* del hotel, salones de eventos, cocina, cafetería, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", tabaquerías, spas, bodegas, entre otros.

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

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con Operadora México (Subarrendamiento, en el caso de los hoteles Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey)

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento de Espacios vigentes entre Fibra Inn y Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Fibra Inn tendrá derecho a cobrar por el arrendamiento de dichos espacios una contraprestación consolidada o global de dichos Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento ("**Contraprestación Consolidada**" o "**Renta Consolidada**"), conforme a lo que enseguida se describe:

i)Se establece una renta fija consolidada por todos los Espacios, mismos que se describen enseguida ("**Renta Fija Consolidada**"), pagadera por Operadora México a Fibra Inn de forma mensual.
ii)Se establece un porcentaje de renta variable consolidada por todos los Espacios, mismos que se describen enseguida ("**Renta Variable Consolidada**"), pagadera por Operadora México a Fibra Inn de forma mensual.

No.	HOTEL	INCODE	Renta Fija Consolidada. y Porcentaje de un 10 % de Renta Variable Consolidada.
1	**Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado**	**MTYGA**	Renta Fija $3,000.00
2	**Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto**	**MTYZO**	Renta Fija $5,000.00
3	**Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto**	**SLWHA**	Renta Fija $1,000.00
4	**Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto**	**SLWZO**	Renta Fija $1,000.00

5	**Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial**	**REXHA**	Renta Fija $5,000.00
6	**Hampton Inn By Hilton Querétaro Tecnológico**	**QROHT**	Renta Fija $5,000.00
7	**Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto**	**TLUZO**	Renta Fija $5,000.00
8	**Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez Las Misiones**	**JUAZO**	Renta Fija $5,000.00
9	**Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma**	**GDLUA**	Renta Fija $1,000.00
10	**Wyndham Garden Playa del Carmen**	**CUNPL**	Renta Fija $30,000.00
11	**Holiday Inn Puebla La Noria**	**PUELN**	Renta Fija $35,0000.00
12	**Holiday Inn Monterrey Valle**	**MTYZV**	Renta Fija $3,000.00
13	**Holiday Inn Express Toluca**	**TLUDR**	Renta Fija $20,000.00
14	**Ex Hacienda San Xavier**	**BJXCR**	Renta Fija $10,000.00
15	**Marriott Real Puebla**	**PBCMC**	Renta Fija $150,000.00
16	**Holiday Inn Altamira**	**TAMAL**	Renta Fija $50,000.00
17	**Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juarez**	**JUAMI**	Renta Fija $3,000.00
18	**Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto**	**MTYCP**	Renta Fija $1,000.00
19	**Casa Grande Chihuahua**	**CUUWY**	Renta Fija $50,000.00
20	**Casa Grande Delicias**	**CUUDE**	Renta Fija $20,000.00
21	**Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua**	**CUUMI**	Renta Fija $1,000.00
22	**Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca**	**TLUMI**	Renta Fija $5,000.00
23	**Wyndham Garden Acueducto**	**GDLAN**	Renta Fija $1,000.00
24	**Hampton Inn Hermosillo**	**HMORS**	Renta Fija $10,000.00
25	**Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente**	**REXVF**	Renta Fija $100,000.00
26	**AC Hotel by Marriott Guadalajara**	**GDLAR**	Renta Fija $15,000.00
27	**Staybridge Suites Guadalajara Expo**	**GDLVI**	Renta Fija $1,000.00
28	**Courtyard by Marriott Saltillo**	**SLWCS**	Renta Fija $3,000.00
29	**Hampton Inn Chihuahua**	**CUUMX**	Renta Fija $5,000.00
30	**Holiday Inn Ciudad Juarez**	**CJSAT**	Renta Fija $90,000.00
31	**Courtyard by Marriott Chihuahua**	**CUUCY**	Renta Fija $20,000.00
32	**Wyndham Garden Valle Real Monterrey**	**MTYVR**	Renta Fija $1,000.00
33	**Holiday Inn México Coyoacán**	**MEXCI**	Renta Fija $0.00

34	**Wyndham Garden Irapuato**	**BJXIR**	Renta Fija $0.00
35	**Wyndham Garden Celaya**	**BJXCE**	Renta Fija $0.00
36	**Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto**	**BJXSI**	Renta Fija $0.00
37	**Westin Monterrey**	**MTYWI**	Renta Fija $1,000
38	**JW Marriott Monterrey Valle**	**MTYJW**	Renta Fija $130,000

Dicha tabla puede ser modificada por las Partes de los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento las veces que sea necesarias durante toda la vigencia de dichos contratos, a efecto de reflejar los inmuebles en los cuales se ubiquen los Espacios que, de tiempo en tiempo, se encuentren arrendadas por Fibra Inn a Operadora México bajo un contrato de arrendamiento o subarrendamiento. Dicha actualización deberá integrarse al contrato respectivo indicando su fecha de actualización.

La "**Renta Consolidada**" será la suma de la Renta Fija Consolidada y la Renta Variable Consolidada. Para estos efectos, los "**Ingresos Totales**" son los derivados de la venta de alimentos y bebidas en restaurantes, bares y salones, la venta de llamadas telefónicas, los servicios prestados y venta de productos en los spas, el uso de internet, lavandería, tintorería y venta de productos en espacios "*vending*", incluyendo cualesquier otros ingresos generados en los Espacios y que sean distintos al ingreso por hospedaje.

El criterio para determinar la Renta Consolidada será con base en el presupuesto anual de Operadora Mexico aprobado por Fibra Inn, y la revisión del mismo que se haga para el segundo semestre en el mes de julio de cada año.

Con base en el presupuesto anual antes señalado y su revisión correspondiente para el segundo semestre, la Renta Consolidada se calculará de la siguiente manera:

1. **Determinación de la Renta Consolidada presupuestada.**

–Se obtendrá la "**Utilidad Bruta Operativa**" acumulada de todos los Espacios, es decir, el monto que resulte de restar los gastos totales de todos los Espacios (en adelante los "**Gastos Totales**") de los Ingresos Totales; en el entendido, que los "Gastos Totales" comprenderán todos los gastos y costos incurridos en el mantenimiento, comercialización, administración y supervisión de operación de los Espacios, incluyendo, sin limitación el "Honorario Base" por Espacio (tal como deberá ser calculado de conformidad con lo establecido en cada uno de los contratos de gestión de espacios celebrados entre Operadora México y GAP, que se identifican en el **Anexo "D"** del presente Acuerdo, en adelante los "**Contratos de Gestión de Espacios**").

–Al monto que resulte de lo anterior, se le descontará el monto de los "**Honorarios de Incentivos**" (tal como dicho término define en cada uno de los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios) consolidados que correspondan a todos los Espacios.

–Posteriormente, al monto que resulte del cálculo anterior, se descontará la UAFIRDA equivalente al 7% de los Ingresos Totales"; para efectos de claridad, la intención de las Partes es que el 7% de los Ingresos Totales quede en todo momento en beneficio de Operadora México. A la cantidad resultado de la ecuación anteriormente mencionada se le denominará la "**Renta Consolidada**" presupuestada.

2. **Determinación de la Renta Consolidada Fija.**

Para determinar la Renta Consolidada Fija, el monto de la Renta Consolidada presupuestada se multiplicará por 0.4 (es decir el 40%), y el resultado se dividirá entre 12 (cuando la determinación sea en base al presupuesto anual) y entre 6 (cuando la determinación se hace en base a la revisión semestral de dicho presupuesto), resultando el monto mensual a

pagar de Renta Consolidada Fija, misma que será aplicable para el periodo de seis meses calendario posteriores a la fecha de determinación.

3. **Determinación de la Renta Consolidada Variable.**

Para determinar la Renta Consolidada Variable, el monto de la Renta Consolidada presupuestada se multiplicará por 0.6 (es decir el 60%), y el resultado se dividirá entre los Ingresos Totales presupuestados, siendo el resultado de esta división un porcentaje que se denominará, para estos efectos, como el "**Porcentaje de Renta**".

Finalmente, el Porcentaje de Renta se multiplicará por el monto de los Ingresos Totales reales, de cada periodo mensual, para determinar el monto de la Renta Consolidada Variable a pagar en dicho periodo.

Las Renta Fija Consolidada será distribuida entre los Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento de cada Espacio como lo indique la Arrendadora o Subarrendadora y la Renta Variable Consolidada de acuerdo al porcentaje de participación de cada Espacio en los Ingresos Totales acumulados generados por los Espacios.

La Arrendataria o Subarrendataria deberá efectuar el pago de la Renta Consolidada más el impuesto al valor agregado a más tardar el día 20 (veinte) del mes siguiente del periodo que corresponda.

Fibra Inn y Operadora México llevarán a cabo una revisión de buena fe cada seis meses, mismas que se realizarán a más tardar el 31 de julio y el 31 de enero de cada año, con base a los resultados de Operadora México del primer y segundo semestre de cada año respectivamente y con base al criterio mencionado en la cláusula segunda anterior, para, en su caso, actualizar la Renta Consolidada Fija y el Porcentaje de Renta para determinar la Renta Consolidada Variable que deberá pagarse por el periodo de seis meses siguientes.

Cada Contrato de Arrendamiento de Espacios celebrado con Operadora México tiene una vigencia de 20 (veinte) 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 Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros distintos a Operadora México

Fibra Inn cuenta con Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros, distintos a Operadora México, conforme a los cuales Fibra Inn otorga en arrendamiento diversos espacios ubicados en Bienes Inmuebles.

La mayoría de los Contratos De Arrendamiento De Espacios celebrados con terceros establecen una renta fija mensual determinada para cada contrato y, en algunos casos, se establece una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios. Asimismo, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, los arrendatarios deben cubrir un depósito equivalente a una mensualidad de la renta establecida. Adicionalmente, los contratos establecen la posibilidad de designar fiadores que asuman solidariamente con el arrendatario las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento de Espacio.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros distintos a Operadora México, usualmente tienen una vigencia de hasta 5 (cinco) años, aunque la duración depende de cada contrato y del

destino del arrendamiento. Los arrendatarios no pueden ceder o subarrendar los derechos derivados de dicho Contrato de Arrendamiento de Espacio sin consentimiento de Fibra Inn. Asimismo, los arrendatarios deberán cubrir el pago de los servicios que contraten para el funcionamiento de los negocios que en dichos espacios establezcan, así como los gastos derivados de la obtención de licencias de funcionamiento que en su caso se requiera y las multas que pudieran derivarse por las actividades que se desarrollen en los locales.

El arrendatario está obligado a contratar y mantener una póliza de responsabilidad civil en la cual Fibra Inn sea nombrado como asegurado conjunto durante a la vigencia del contrato de arrendamiento correspondiente.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton by Hilton® de Hilton; 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® bajo las marcas de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; W Hotels por medio de un contrato de operación y licencia; y Casa Grande® como marca propia.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton by Hilton® en México. Hampton by Hilton® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia global en 29 países y regiones con con 2,564 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y comodidades de cortesía, como el desayuno con opciones frías y calientes de Hampton by Hilton®, y WiFi. En Hampton by Hilton® los huéspedes disfrutan de un servicio respaldado por una promesa de satisfacción incondicional que es la garantía 100% Hampton.

La marca Hampton by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton que es una de las compañías de hospitalidad más grandes del mundo, con más de 6,100 hoteles, 954,000 habitaciones en 118 países; cuenta con un portafolio de 18 marcas de categoría internacional, entre ellas, Hilton Hotels & Resorts, que es la marca de hoteles más reconocida del mundo. Su programa de viajero frecuente denominado Hilton Honors tiene más de 106 millones de miembros a la fecha.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de hasta 15 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 franquicia directamente a Hilton y por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 15 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2032
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	Diciembre 2030

Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®.

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 14 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con 5,964 hoteles, 886,036 habitaciones en más de 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 del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.

Los Hoteles de la marca Holiday Inn® 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 6 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 y Holiday Inn en Ciudad Juárez.

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.

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 con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. 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 2032
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2033
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Diciembre 2021

Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2033
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2033
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2034
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029
Holiday Inn Ciudad Juarez	Agosto 2028

JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, The Westin y W Hotels®

Fibra Inn actualmente tiene celebados 7 contratos de franquicia con la compañía hotelera Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con 30 marcas con más de 7,000 propiedades en 131 pasíses.

Los hoteles de la marca JW Marriott® y Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios y servicios.

Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar, ofrecen opciones de restaurantes y conexión con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo.

Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott® ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplios espacios para trabajar y personal amigable.

Los hoteles AC Hotels by Marriott® son construidos con espíritu visionario y perspectiva de diseñador. Busca que e huésped tenga una experiencia de sofisticación y cada detalle ha sido pensado para ofrecer sólo lo maravilloso e imprescindible.

El desarrollo del hotel W Hotels será una fascinante opción de alojamiento que representa la filosofía de "work hard, play hard" de la marca W Hotels. El plan de Fibra Inn contempla múltiples conceptos de alimentos y bebidas tanto en interiores como en exteriores; amenidades como la distintiva WET Deck (piscina), AWAY® Spa, FIT® Fitness Centre, así como un club de playa y un bar en la terraza. Se tiene previsto un espacio de 500 m2 para eventos corporativos y sociales.

Las franquicias que Fibra Inn tiene 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	Julio 2037
Westin Monterrey Valle	Febrero 2040

JW Marriott® Monterrey	20 años a partir de la apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a partir de la apertura
W Hotels® Playa del Carmen	30 años a partir de la apertura

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 6 hoteles Wyndham Garden® y 3 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 Guadalajara Andares	Agosto 2030
Wyndham® Garden Playa del Carmen	Octubre 2031
Wyndham Garden Monterrey Valle Real	Septiembre 2032
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029

Ex-hacienda San Xavier®

Esta propiedad opera con la marca propiea Ex-hacienda San Xavier, la cual es propiedad de Fibra Inn desde la compra de este inmueble y que anteriormente operaba con la marca Camino Real. Sin embargo, Fibra Inn decidió no renovar el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Operación y Asistencia Técnica Hotelera que tenía por el uso de la marca el 21 de Agosto de 2019.

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles Casa Grande, ubicados en las ciudades de Delicias y Chihuahua. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. el 24 de octubre de 2018 con quien se celebró un Contrato de Licencia. Los hoteles son operados por Grupo Hotelero Prisma.

Propiedades	Vencimiento
Casa Grande Delicias	Abril 2026
Casa Grande Chihuahua	Abril 2026

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 prácticas 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, entre otros.
- 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 franquicia no es renovable a su terminación y el franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que, contará con todas las aprobaciones necesarias para permitir que los hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario, 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 franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los 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 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 establece la terminación anticipada por parte del 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 en favor del franquiciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos de los contratos de franquicia conceden al franquiciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

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 Estados Unidos, México y Canadá (“T-MEC”).

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 tratados internacionales 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 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 de los Bienes Inmuebles contratados vigentes al 31 de diciembre de 2020, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	Chubb Seguros México, S.A
No. de Póliza	GSA148400000
Vigencia	13 Ago 2020 – 13 Ago 2021
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 Express Saltillo Zona Aeropuerto
13	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
14	Holiday Inn Express Toluca
15	Wyndham Garden Playa del Carmen
16	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
17	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
18	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
19	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
20	Staybridge Suites Guadalajara Expo
21	Wyndham Garden Irapuato
22	Wyndham Garden Celaya
23	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
24	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
25	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
28	Marriott Puebla
29	Courtyard by Marriott Saltillo
30	Courtyard by Marriott Chihuahua
31	Ex -Hacienda San Xavier
32	Casa Grande Delicias
33	Casa Grande Chihuahua
34	Holiday Inn Ciudad Juárez
35	AC Hotel by Marriott Guadalajara
36	Wyndham Garden Valle Real

37	The Westin Monterrey Valle
38	JW Monterrey Valle

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	CHUBB Group México	59060	31 dic 2020 – 31 dic 2021
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	59455	26 feb 2020 – 26 feb 2021
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	CHUBB Group México	57600	1 may 2020 – 1 may 20201
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	CHUBB Group México	57629	25 may 2020 – 25 may 2021
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	CHUBB Group México	57628	29 may 2020 – 29 may 2021
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	CHUBB Group México	59042	1 dic 2020 – 1 dic 2021
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-000-06	24 jul 2020 – 24 jul 2021

Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000005-0000-06	31 may 2020 – 31 may 2021
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-091-070000147-0004-01	29 nov 2020 – 29 nov 2021
Holiday Inn Tampico Altamira	CHUBB Group México	57792	29 may 2020 – 29 may 2021
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	CHUBB Group México	57794	29 may 2020 – 29 may 2021
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	57880	30 jun 2020– 30 jun 2021
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000092-0000-01	17 may 2020 – 17 may 2021
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-091-07000137-0000-01	29 may 2020 – 29 may 2021
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Group México	57442	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	CHUBB Group México	58317	20 ago 2020 – 20 ago 2021

Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-091-7000137-0000-01	22 oct 2020 – 22 oct 2021
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-091-0070000174-0000-01	15 ene 2021 – 15 ene 2022
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	CHUBB Group México	59039	1 dic 2020– 1 dic 2021
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000011-0000-06	14 ago 2020 – 14 ago 2021
Wyndham Garden Irapuato	CHUBB Group México	57448	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Wyndham Garden Celaya	CHUBB Group México	57440	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	CHUBB Group México	57439	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	57441	1 abr 2020 – 1 abr 2021

Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	57447	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	CHUBB Group México	57446	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	57443	1 abr 2020 – 1 abr 2021
Marriott Puebla	CHUBB Group México	58316	29 Agosto 2020 – 29 Agosto 2021
Courtyard by Marriott Saltillo	CHUBB Group México	58779	2 nov 2020 – 2 nov 2021
Courtyard by Marriott Chihuahua	CHUBB Group México	57819	2 jun 2020– 2 jun 2021
Ex -Hacienda San Xavier	CHUBB Group México	58312	21 ago 2020 – 21 ago 2021
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	59504	5 dic 2020 – 5 dic 2021
Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	59046	5 dic 2020 – 5 dic

			2021
Holiday Inn Ciudad Juárez	CHUBB Group México	002-091-07000054-0000-03	14 ago 2020 – 14 ago 2021
AC Hotel by Marriott Guadalajara	CHUBB Group México	57818	1 Jun 2020 – 1 Jun 2021
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	57444	1 abr 2020 – 1 abr 2021
The Westin Monterrey Valle	CHUBB Group México	56378	20 feb 2020 – 20 feb 2021
JW Monterrey Valle	CHUBB Group México	59448	2 ene 2021 – 2 ene 2022

Fuente: Fibra Inn

e) Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn y fue constituido el 14 de febrero de 2013. A partir del 1 de enero de 2017, la Fibra tiene un esquema de administración interna y por tanto, no existe el pago de honorarios por el desempeño de alguna de las Actividades de Asesoría.

Sin embargo y 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 Comité Técnico del Fideicomiso, más 3.5% (tres punto cinco por ciento) 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 Administrador cuenta con empleados y su director general es Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la

administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Para mayor información respecto al Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

Servicios de Administración y Actividades de Asesoría

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso e informa periodicamente cada trimestre incluyendo sin limitar los siguientes actividades:

a. La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y su patrimonio; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso, la elaboración de los planes de negocio anuales para cada propiedad que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las proyecciones de ingresos, CAPEX (según se defina en los contratos de arrendamiento) y gastos relativos al mantenimiento de las mismas, en todos los casos para la aprobación conforme a los términos del Fideicomiso; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el CAPEX, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico y (vi) elaborar el reporte anual en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales aplicables.

b. Llevar a cabo el mantenimiento de los Bienes Inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los contratos de arrendamiento.

c. Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y sus propiedades, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

d. Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los miembros del Comité Técnico.

e. Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

f. Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del Fideicomiso.

g. Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.

h. 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.

i. 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.

j. A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso, el monto que por concepto de renta le corresponde cobrar al fiduciario del Fideicomiso en su carácter de arrendador conforme a los contratos de arrendamiento respectivos.

k. 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.

l. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración:

(i)Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración y de seguros por cada Bien Inmueble.

(ii)Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(iii)Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(iv)Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos y/o las áreas rentadas de los Hoteles.

(v) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y entrevistas necesarias al efecto.

(vi) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(vii) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.

(viii) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.

(ix) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la legislación aplicable.

(x) El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus obligaciones.

(xi) El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores."

Asimismo, en términos del Fideicomiso, el Administrador estará facultado para realizar las Actividades de Asesoría, que incluyen entre otros:

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren 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, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

2. En aquellos inmuebles que no se destinen a prestación de servicios de hospedaje, recomendar y asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de: venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización;

3. Recomendar al Comité Técnico la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores;

4. Recomendar y Asesorar al Comité Técnico sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos;

5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

9. 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;

10. 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;

11. 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 diligence"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

12. 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;

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

14. Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;

15. Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles y en el caso de Bienes Inmuebles destinados a uso de hoteles, para asegurar su mejor desempeño;

16. Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

17. Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

19. En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los contratos de arrendamiento; y

20. Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.

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 o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Adicionalmente, el Contrato de Administración no establece el pago de penas convencionales del Administrador o la Emisora.

Causales de Remoción del Administrador

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.

De conformidad con lo establecido en la cláusula primera, numeral 1.1., inciso cc, del Contrato de Fideicomiso, el proceso de sustitución se puede llevar a cabo de la siguiente forma: "*Conducta de Destitucio´n significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolucio´n judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra*."

Penas Convencionales del Administrador

De conformidad con lo establecido en la cláusula décima, numeral 10.3., apartado 3, del Contrato de Fideicomiso, se establecen las consecuencias o penas convencionales atribuibles:

"*El Fiduciario celebro´ con el Administrador el Contrato de Administracio´n, que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comite´ Te´cnico y acordadas con el Administrador. En te´rminos del arti´culo 7, fraccio´n VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administracio´n debera´ prever lo siguiente: (...) El re´gimen de*

responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de dan~os y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales."

De conformidad con lo establecido en las cláusulas octava y décima cuarta, respectivamente, del Contrato de Administración:

"*No existencia de relación laboral. (...) el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno*."

"*Límite de responsabilidad. (...) Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios de Administración conforme al presente Contrato*."

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

FIDEICOMISO DE FUNDADORES	FIDUCIARIO	COMITÉ TÉCNICO[1]	COMITÉ DE AUDITORÍA[2]	COMITÉ DE PRÁCTICAS[3]
• Nombrar al presidente del Comité Técnico. • Derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes • Designa al presidente del Comité Técnico de entre los 2 (dos) miembros a que tiene derecho a designar.	? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ? Distribuir y administrar los recursos de las Cuentas. • Efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos. • 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. ? 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. • Asesoría y recomendación de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y proyectos a desarrollar. • Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario. **ASAMBLEA DE TENEDORES** ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso[6] • Acordar la revocación o nombramiento del Representante Común[11] • Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario[11] ? Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7] ? Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso[9] [6] • Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores[6] • Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs[6] • Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso[6] • Autorizar la remoción o sustitución del Administrador.[13] • Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador[6] • Autorizar cualquier modificación al	? Órgano de administración del negocio ? Aprobar la Emisión de CBFIs • Designar al Asesor Contable y Fiscal ? Aprobar las operaciones con valor hasta 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] • Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares ? Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8] • Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros[9] ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (previa 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 Auditoría. • Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas ? Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores ? Establecer las políticas de desinversión	? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes ? Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso • Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes • Requerir informes al Administrador y Fiduciario respecto de las funciones de administración e información financiera. ? 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 información	? 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 ? Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades que se le atribuyen en el Fideicomiso ? 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 • Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia de los Miembros Independientes ? Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico ? Presentar a la Asamblea

	Fideicomiso o la extinción de éste.[12] • Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones[6] • Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos[6] • Aprobar el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV.[12]	? 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 • Transmisiones de CBFIs sujetas a autorización del Comité Técnico ? Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos[15] ? Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador ? Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso ? Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores • Autorizar toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando de forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% o más del total de CBFIs en circulación.[8]	financiera ? Recibir observaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero ? Reunirse periódicamente 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] **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. • Todas aquellas facultades y atribuciones que el Comité Técnico le delegue para la ejecución de sus resoluciones. • Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.[13] • Otorgamiento de garantías para créditos.[14] • Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.[14] • Revisión del cálculo de la WACC (*costo ponderado promedio de capital*) previa revisión por el Comité de Prácticas.[14] • Contratación del Formador de Mercado.[14] • Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs.[14] • Todos los temas relacionados con la tesorería.[14] • Todos los temas correspondientes a planeación financiera.[14] • Vigilar la normatividad	de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría ? Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador ? Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ? Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador ? Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ? Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador ? Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador

			de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso.	

** La información descrita en la tabla ha sido desarrollada considerando la reforma y re-expresión del Fideicomiso que tuvo lugar el 22 de octubre de 2018, la cual fue autorizada por Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018.

(1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 8 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. El Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

(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 del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados la mayoría de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria.

(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación

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

(9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.

(10) El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 7 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

(11) Requiere que la Asamblea de Tenedores esté debidamente representada con por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los CBFIs en circulación. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(12) Requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación.

(13) Requiere del voto favorable de al menos el 66% de los CBFIs en circulación.

(14) Facultades delegadas por el Comité Técnico en sesión de fecha 26 de julio de 2017.

(15) Las facultades del Comité de Vigilancia de Créditos fueron asumidas por el Comité Financiero conforme al acuerdo del Comité Técnico en sesión de fecha 25 de octubre de 2017.

Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2021, Comité Técnico se encontraba integrado por 8 miembros, de los cuales 5 (cinco) son Miembros Independientes. Sin embargo, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, siempre y cuando exista mayoría de miembros independientes quienes durarán en sus funciones al menos un año.

El Comité Técnico está integrado por los siguientes miembros:

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo(2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevant miembros del consejo de administración
Victor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	7	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

					• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Joel Zorrilla Vargas	No	Juan Carlos Hernaiz Vigil	Masculino	7	• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	7	• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Marcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	6	• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Cáritas de Monterrey ABP
Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	7	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	7	Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independien Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial) Ingenio El Molino (Miembro del Consejo Consultivo)
Héctor Medina Aguiar(4)	Sí	N/A	Masculino	7	

					Empresas Arendal (Miembro del Consejo Consultivo) Distrito La Perla (Miembro del Consejo Consultivo) Mexifrutas (Consejero Patrimonial) Oceanfruits (Consejero Patrimonial) Desarrollos Temon (Consejero Patrimonial) Imagen Dental (Miembro del Consejo Consultivo) Fundación UNAC (Miembro del Consejo Consultivo)
Santiago Pinson Correa	Si	N/A	Masculino	1	Fibra Monterrey

(1) Los miembros del Comité Técnico son designados de conformidad con la sección "9.1.1. Creación del Comité Técnico" del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección "9.1.24. Facultades del Comité Técnico" del Fideicomiso.
(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.
(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora.
(4) Finado y en proceso de reemplazo por un nuevo miembro a ratificar en Asamblea en Febrero 2022.

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 - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es 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). Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria hotelera, ya que cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria. Tras recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" en 1978, comenzó su carrera en el grupo M&A de FEMSA (anteriormente Grupo VISA), conglomerado líder en México en el ramo de comida y bebida, donde fue responsable del inicio de una larga cadena restaurantera en la Ciudad de México. En 1982, comenzó su carrera en la actividad hotelera dentro de una propiedad de su familia, fungiendo como Gerente General del "Hotel Río" (394 Cuartos) (en aquel entonces "Río DoubleTree" y actualmente "iStay") hasta 1995. En 1993, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo "Grupo La 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 Marriott® 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 un múltiplo de 8 veces 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 8 veces

EBITDA el hotel de servicios completos el 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 (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). Fue 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 - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria hotelera y su relación con las cadenas hoteleras internacionales, ya que cuenta con más de 27 años de experiencia en la industria. 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 Director de Operaciones 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 Marriott® 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 8 veces EBITDA. Durante su estancia en la compañía y como Director de Operaciones 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 contaba 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 Director de Operaciones 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 8 veces EBITDA el hotel de servicios completos 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 desarrolló 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 Director de Operaciones 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. Ha sido representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director General. El Sr. Calvillo es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado 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. Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria inmobiliaria, de bienes raíces y de finanzas, ya que cuenta con más de 35 años de experiencia en esas áreas. 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 Marriott® 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 en el 2013, se desempeñó 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 8 veces EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", actualmente se desempeña como Director General de la Fibra y es 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.

Marcelo Zambrano Lozano. El Sr. Zambrano es un Miembro Independiente del Comité Técnico y empresario Director de Carza, S.A. de C.V. Sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria de desarrollos inmobiliarios; así como del parque temático Plaza Sésamo, 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 sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en la industria financiera. 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.

Alberto Rafael Gómez Eng. El Sr. Gómez es un Miembro Independiente del Comité Técnico y sus funciones son especialmente basadas en su experiencia en auditoría. 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.

*Héctor Medina Aguiar.*El Sr. Medina es Miembro Independiente del Comité Técnico y sus funciones son especialmente basadas en su experiencia de negocios y finanzas. 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.

Santiago Pinson Correa. .El Sr. Pinson es Miembro Independiente del Comité Técnico y sus funciones son especialmente basadas en su experiencia de inversiones. Desde 2019, fue Vice-Presidente del Departamento de Asset Management en Afore Invercap. Fungió como Director Ejecutivo de Navix desde el 2010 hasta 2014. Además ocupado puestos clave en inversiones en Cardano y Atlas Capital Group y Progress Energy. Es miembro independiente del consejo de administración de Fibra Monterrey.

Con excepción de los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, el resto de los miembros del Comité Técnico prestan o han prestado sus servicios profesionales en diversas empresas, ya sea como parte de sus Directivos Relevantes o como parte de sus Consejos de Administración. Dichas empresas no tienen algún tipo de relación con Fibra Inn o su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Por lo que respecta a los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, ellos son accionistas claves de las empresas relacionadas a la Fibra como el Gestor de Activos Prisma. Para mayor información sobre estas entidades y operaciones favor de referirse al capítulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés* del Reporte Anual formato XBRL.

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2020:

	Nombre	Cargo	Género [1]	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	63	6	32	Grupo Hotelero Prisma[3]: • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	51	5	23	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	55	6	31	N/A

[1] El 100% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de su equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo del Administrador, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a la Fibra.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn, del Gestor Hotelero y de la Administradora. Tiene 32 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además de 34 años de experiencia en el área de Finanzas. 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) y es miembro, ex vicepresidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 23 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de

Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Fernando Rocha Huerta, es Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de *Business Process Outsourcing*, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en *Cendant Corporation* (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Sr. Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o Directivos Relevantes con Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico y en el equipo de los Directivos Relevantes es 100% masculino. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Al 31 de diciembre de 2020, no tiene certeza sobre los titulares de más del 10% de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores detenta el 13.7% de los CBFIs en circulación y tuvo un cambio en su composición de tenencia de CBFIs durante 2018 debido a la salida de uno de sus integrantes y a la dilución por la suscripción de capital que se llevó a cabo en este periodo.

Por otro lado, no existe alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las Asambleas Generales de Tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma. Y no existe ningún compromiso, que pudiera significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a Fibra Inn.

Remuneración de los Consejeros Independientes y Directivos Relevantes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2020, el monto acumulado de remuneración que se pagó a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 26.9 millones.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2020, se voto mantener los emolumentos a los Miembros Independientes del año anterior, en los siguientes términos:

(i)La cantidad de $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y
(ii)La cantidad de $30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se integre para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, 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 designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. La persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. 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 Fundadores, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Fundadores. 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 comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que estas 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.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de

la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

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 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.

(vi)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

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

(viii)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.

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

(x)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 del Fideicomiso.

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

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

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

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

(xv)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 el 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 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, 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 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 se procederá conforme lo instruya el Comité Técnico.

E. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

F. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

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.

(xvi)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.

(xvii)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.

(xviii)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.

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

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

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

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

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

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

(xxv)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.

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

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

(xxviii)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 contratación 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.

(xxix)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 criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

(xxx)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 Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas 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 y Compensaciones, 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 30 de junio de 2020, votó por mantener los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los mismos términos que el año anterior, esto es: (i) la cantidad de Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico y (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión de Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones, independientemente de que dichas asistencias sean presenciales o vía telefónica.

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, sus subsidiarias y personas relacionadas. 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 que esta controle 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 y los asuntos que tengan conocimiento 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 Enrique Garza de la Garza*
Alberto Rafael Gómez Eng*
Victor Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas

* Miembros Independientes

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 del Comité Técnico y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores, incluyendo al presidente de dicho comité y también deberán ser miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Durarán en sus cargos 1 año hasta que las personas sustitutas tomen posesión de sus cargos y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones se reunirá en cualquier momento, pero deberá 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 de los miembros de dicho Comité de Inversiones.

Para que las sesiones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

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 Fideicomiso y aquellas que le asigne el Comité Técnico.

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 26 de julio de 2017, delegó al Comité Financiero las siguientes facultades:

- Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.
- Otorgamiento de garantías para créditos.
- Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.
- Revisión del cálculo de la WACC (costo ponderado promedio de capital) previa revisión por el Comité de Prácticas.
- Contratación del Formador de Mercado.
- Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs.
- Todos los temas relacionados con la tesorería.
- Todos los temas correspondientes a planeación financiera.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano*
Adrián Enrique Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas
Santiago Pinson Correa
José Francisco Clariond Castañeda

* Miembros Independientes

El Comité de Nominaciones y Compensaciones está_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 de entre los Miembros Independientes. Las facultades y responsabilidades de dicho comité, 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 fuesen 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 Prácticas

Miembro
Santiago Pinson Correa*
Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*

* Miembros Independientes

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:

(i)Emitir al Comité Técnico su opinión respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Tenedores Relevantes.

(ii)Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(iii)Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los 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.

(iv)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.

(v)Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(vi)Solicitar la opinión del Administrador y/o expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(vii)Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Comité de Auditoría

Miembro
Alberto Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Santiago Pinson Correa*

* Todos son miembros independientes

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 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 Administrador 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 Financiero

Miembro
Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*
Santiago Pinson Correa*
José Antonio Gómez Aguado de Alba

* Miembros Independientes

El Comité Financiero se integra por 5 (cinco) miembros y 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.

Asamblea de Tenedores durante el 2020

Asamblea General Ordinaria de Tenedores se llevó a cabo el 30 de junio de 2020; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se aprobó por unanimidad, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019.
- Se aprobó por unanimidad, en todos sus términos, el informe anual de actividades llevadas a cabo por el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y

Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2019.

- Se aprobó por unanimidad, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2019, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobaron por unanimidad, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2019, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo

- Se aprobó la ratificación de los consejeros independientes:

Miembros Independientes
Marcelo Zambrano Lozano (1)
Adrián Enrique Garza de la Garza(1)
Alberto Rafael Gómez Eng(2)
Santiago Pinson Correa (2)
Héctor Medina Aguiar(1)

(1)Los miembros tuvieron el acuerdo favorable del 58.94% de los CBFIs.
(2) Estos miembros tuvieron el acuerdo favorable del 71.97% de los CBFIs representados en dicha Asamblea.

- Se aprobó por el voto favorable de 71.97%, el mantener los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

- Se aprobó por el voto favorable de 71.97%, la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, por lo que a partir del 1 de enero de 2017, se dejó de pagar al Asesor.

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 Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) 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 Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 37 de los 38 hoteles en operación, por cada hotel, dicho Gestor Hotelero tendría 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. A partir del 18 de diciembre de 2020 se hizo efectiva una modificación a 35 de los 37 Contratos de Gestión Hotelera vigentes con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., para efecto de disminuir a 9.4% (nueve punto cuatro por ciento) el porcentaje señalado en el apartado (ii) de este párrafo. Los 2 hoteles que permanecieron sin modificación en este punto son Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey.Los 37 Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero, se celebraron con una vigencia de 10 (diez) años renovables 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 Gestión Hotelera. A partir del 18 de diciembre de 2020 se hizo efectiva una modificación a 35 de los 37 Contratos de Gestión Hotelera vigentes con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., para efecto ampliar su vigencia hasta por 10 (diez) años adicionales (topado a 15 años a la fecha de la modificación). Los 2 hoteles que permanecieron sin modificación en su vigencia original son Westin Monterrey y JW Marriott Monterrey.

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles y Centros Especializados, S.A. respecto de la operación del hotel Holiday Inn Puebla La Noria, dicho Gestor Hotelero 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 de ingresos totales, 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.

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2020 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administrador* del Reporte Anual formato XBRL.

Comisiones, costos y gastos del Administrador o de cualquier tercero que reciban pago por parte del Fideicomiso

(Cifras en Ps. millones)

		2020	**2019**
Administradora de Activos Fibra Inn	Ps.	73.9	Ps. 92.0
Gestor de Activos Prisma	Ps.	22.3	Ps. 99.0
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	Ps.	49.7	Ps. 128.4

(Ps. millones)	**4T21**
Administradora de Activos Fibra Inn	28.2
Gestor de Activos Prisma	19.1
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	27.8

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones y saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

Gastos con partes relacionadas:		**2020**	**2019**	**2018**
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos (1)	Ps.	2.1	64.2	24.7
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas (2)		352.2	598.8	573.1
Servicio de contabilidad y administración (5)		26.4	32.1	29.8
Gastos por intereses (7)		8.8	-	-

Gastos de regalías Casa Grande (6)		0.3	0.5	1.6
Ingresos con partes relacionadas:				
Ingresos por hospedaje	Ps.	0.6	1.9	1.3
Ingresos por arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles (3)		13.1	89.0	95.9
Ingresos por intereses (4)		4.0	4.5	5.1
Otros ingresos (8)		25.0	-	-
Reembolso de gastos		0.8	5.2	0.8

(1)Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

(2)Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal. Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas. Adicionalmente y por el ejercicio 2019, con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.se incurrió en gastos por servicios de nómina extraordinarios por un monto de Ps. 12.1 millones.

(3)Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y por arrendamiento de oficinas con Gestor de activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

(4)Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616.

(5)Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de asesoría contable y administración.

(6)Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.

(7)Gasto por interés con FFLATAM 15-2 generados por préstamos realizados a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097.

(8)Ingreso con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Corto Plazo (Ps. millones)	**4T21**	**4T20**
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	-	39.96
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)	-	-
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	-	0.089
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V	-	-
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)	-	0.001

Tactik CSC S.A.P.I. de C.V.	-	0.009
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	-	52.85
	Ps -	**Ps 92.90**

Largo Plazo (Ps. millones)	**4T21**	**4T20**
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	-	47.7
	Ps. -	**47.7**

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2020	**2019**	**2018**
Corto plazo				
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps.	40.0	11.9	10.3
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		0.0	0.0	0.0
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		0.1	0.1	0.04
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		0.0	0.0	0.0
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5) (6)		52.9	9.5	0.2
Tactik Servicios Especializados, S.A.P.I. de C.V.(3)		0.01		
	Ps.	92.9	21.6	10.6

Largo plazo 2

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)		47.8	57.7	75.6
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)	Ps.	-	33.2	34.2
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)		-	2.4	2.4
			93.3	112.2
	Ps.	47.8	57.7	75.6

(1)Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios y el préstamo por capital de trabajo a corto plazo.
(2)Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso DB/1616.
(3)Derivado por servicios de hospedaje.

(1)Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso DB/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn. A partir del 1 de enero de 2020, estos préstamos se realizan a un plazo menor o igual a 1 año.

(4)Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso DB/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

(5)Al 31 de diciembre de 2020, corresponden Ps. 25.0 millones derivado del contrato de gestión para la operación del hotel The Westin Monterrey Valle.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2020	2019	2017
Corto plazo				
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps.	17.6	54.9	0.1
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)		23.3	8.9	5.1
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)		6.6	1.0	5.5
HPM Edificaciones, S.A.P.I. de C.V.(5)				
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)		18.8	15.1	11.3
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (6)		2.7	2.6	2.7

Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. (7)	0.4	0.7	-
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs Núm. F/2292	92.8	61.1	-
Ps.	162.2	144.4	24.8

(1)Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.
(2)Servicios de gestión hotelera y por la terminación anticipada de los contratos de gestión hotelera por los hoteles vendidos.
(3)Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(4)Servicios especializados.
(5)Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalizació.
(6)Cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 y CIB/3096, cuyo monto le será devuelto al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.
(7)Servicios de contabilidad y administración.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

Corto Plazo (Ps. millones)	**4T21**	**4T20**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps .01	Ps. 16.97
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)	-	23.25
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)	-	6.61
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	-	18.78
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (5)	-	2.74
Tactik CSC S.A.P.I. de C.V.	-	0.43
	Ps. .01	Ps. 68.78

Largo Plazo (Ps. millones)	**3T21**	**4T20**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	-	-
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	-	-

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

Beneficios otorgados al personal clave (Ps. millones)	**4T21**	**4T20**
Beneficios de corto plazo	Ps.13.1	Ps.10.8
Compensaciones basadas en instrumentos de patrimonio y efectivo	3.3	0.5
	Ps. 16.4	Ps. 11.3

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

El 11 de noviembre de 2016, Fibra Inn sometió a consideración en la Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de CBFIs la propuesta que permitió al Fideicomiso DB/1616 la Internalización de los servicios de asesoría ("la internalización"), por medio de un acuerdo de voluntades que terminó anticipadamente el contrato con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. ("el Asesor") a partir del 1 de enero de 2017. A partir de entonces, dichas actividades las realizan los ejecutivos y personal contratado por la administradora subsidiaria.

La Internalización es el resultado de haber identificado la preferencia por parte de los inversionistas de Fibras por estructuras de administración interna y la eficiencia en costos que representa para el Fideicomiso DB/1616, dado que ante el crecimiento de capital significativo de Fibra Inn desde su Oferta Pública Inicial, los honorarios al Asesor fueron incrementando.

Por consiguiente, Fibra Inn pagará una contraprestación económica ("contraprestación base") por Ps. 143.0 millones al Asesor, más el IVA correspondiente, que se cubriría al completar el tercer año siguiente a la internalización (durante los primeros 120 días de 2020), siempre y cuando se generen flujos operativos marginales proyectados (calculados mediante una fórmula acordada entre las partes) por Ps. 66.9 millones en el periodo de 2017 a 2019. En caso de que la cantidad de desarrollos inmobiliarios y/o adquisiciones disminuyan, los flujos operativos marginales se ajustarán a la baja en la misma proporción.

Adicionalmente, Fibra Inn pagará una contraprestación adicional por la *Fábrica de Hoteles* de hasta Ps. 50 millones y sin exceder dicho monto, bajo ciertas condiciones, por haber adquirido el beneficio de asumir las funciones del Asesor en los proyectos que sean desarrollados bajo el modelo de inversión denominado "*Fábrica de Hoteles*", y también una participación de los ingresos derivados de dicho modelo, considerando únicamente los proyectos presentados al Comité de Prácticas del Fideicomiso DB/1616 hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será determinada al cierre de los años 2017, 2018 y 2019 ajustándose proporcionalmente al cumplimiento de tener acuerdos vinculantes firmados que garanticen ingresos para Fibra Inn por Ps. 75.0 millones en el periodo de 2017 a 2026, correspondientes al valor presente de los ingresos por

honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

Ambos pagos antes descritos se realizan en efectivo en un 30% y el 70% restante en CBFIs del Fideicomiso DB/1616, estos últimos no podrán ser enajenados o dispuestos a terceros por el Asesor en un periodo de restricción hasta el 1 de enero de 2022.

Como contraprestación adicional se pagará la cantidad que resulte de sumar el monto de distribuciones pagadas por el Fideicomiso DB/1616 por cada CBFI durante los años 2017, 2018 y 2019 multiplicada por el número de CBFIs que resulte de dividir el 70% del monto de la contraprestación base entre el precio del CBFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14 millones de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de Ps.11.5257. El monto autorizado asciende a Ps. 161.4 millones donde Ps. 135.1 millones corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y Ps. 26.3 millones corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante el mes de enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2019, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por Ps. 43.5 millones los cuales fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 30.4 millones y en el pasivo por Ps. 13.0 millones. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por Ps. 20.8 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 14.6 millones y un abono en el pasivo por Ps. 6.2 millones.

La contraprestación es exigible y deberá ser pagada durante los 120 días naturales del ejercicio 2020, en el entendido que, si habiendo transcurrido dicho plazo sin que Fibra Inn haya hecho el pago correspondiente, se devengarán intereses moratorios desde el día siguiente a aquel en el que finalice el período de 120 días naturales y hasta que sea liquida la contraprestación.

El valor exigible de la contraprestación, previa aprobación del Comité de Auditoría, asciende a Ps, 184.9 millones liquidable en efectivo al 30% y el resto es liquidable en instrumentos de patrimonio representados por 11,226,920 CBFIs.

El 29 de abril de 2020, Fibra Inn firmó un acuerdo con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. para establecer el diferimiento de los pagos exigibles a partir del 30 de abril de 2020, correspondientes al acuerdo de voluntades para la terminación anticipada del contrato de servicios mencionado previamente, por un total de Ps.184.9 millones de los cuales Ps. 55.5 millones corresponden al 30% del pasivo liquidable en efectivo y el resto liquidable en instrumentos de patrimonio mediante la entrega de 11,226,920 CBFIs estableciendo una nueva fecha de pago para la porción en efectivo en tres partes iguales al cierre del 2020, y acordando modificar la fecha de pago del pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a más tardar el 30 de junio de 2021. Derivado de lo anterior, Fibra Inn reconoció durante el ejercicio 2020 en los gastos de operación un monto de Ps. 2.1 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 1.5 millones y en el pasivo por Ps. 0.6.

Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, se realizaron pagos por un total de Ps. 38.0 millones correspondientes a la contraprestación liquidable en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la porción liquidable en efectivo representa Ps. 17.5 millones y Ps. 54.8, respectivamente, y la porción liquidable en CBFIs representan Ps. 129.4 millones y Ps.127.9 millones, respectivamente.

a. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso DB/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

h) Auditores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte") y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 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).

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue quien dictaminó los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Este cambio de auditores externos se debió al término natural de sus funciones por el tiempo transcurrido para seguir las recomendaciones de ley en esta materia. Dicha recomendación la realizó el Comité de Auditoría al Comité Técnico de Fibra Inn.

La opinión de los Auditores Independientes en ambos casos fue sin salvedades y no ha existido renuncia de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones del Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) emitir al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso; y (ii) notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia en la información sobre los montos en las cuentas del Fideicomiso.

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 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 artículos de la LISR vigentes y en específico aplicable al Fideicomiso.

Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales	**Al 31 de diciembre de,**		
	2020	**2019**	**2018**
		(miles de pesos)	
Honorarios de Auditoría	Ps. 3,898	Ps. 3,452	Ps. 3,288
Honorarios relacionados a la auditoría	122	115	75
Honorarios de asesoría contable y fiscal	180	728	675
Total de honorarios	Ps. 4,785	Ps. 4,295	Ps. 4,038

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de la designación, compensación y supervisión de los auditores externos. Para asegurar la independencia de los auditores independientes, el 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 los 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 del Comité de Auditoría. El auditor externo proporciona periódicamente un informe al Comité de Auditoría para efectos de que el Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece el auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

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

El Fideicomiso DB/1616 o los CBFIs de Fibra Inn no actúan como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Sin embargo, el Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura. Este es el caso de los créditos bancarios contratados por los Fideicomisos terceros de CIB/3097 y CIB/3096, donde Fibra Inn tiene participación y en los cuales se tienen contratados swap de tasas de interés.

j) Mercado de Capitales

Al 31 de diciembre de 2021 Fibra Inn tenía certificados de emisión de capital CBFIs "FINN13" y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización “FINN18”. Estos no tienen expresión de valor nominal, pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros y no conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los bienes inmuebles.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de 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 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 tenía 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% estaban en manos del público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 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 ascendió a 440,019,542 títulos más 50 millones en tesorería al 31 de diciembre de 2016.

El 16 de enero de 2017, se emitieron 14 millones de CBFIs derivados de los acuerdos aprobados para la Internalización de la Fibra, los cuales serán utilizados como pago de la compensación económica por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, la Contraprestación Adiconal y la Contraprestación por la Fábrica de Hoteles. Al 31 de diciembre de 2017 fondo de recompra tenía 2,646,183 CBFIs y además subsisten 64 millones de CBFIs en la tesorería, lo que refiere a un total 504,019,542 títulos emitidos.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Durante el 2019 se cancelaron 10,475,815 CBFIs y por lo tanto al 31 de diciembre de 2019 fondo de recompra tenía 24,804,215 CBFIs. El Fideicomiso de Fundadores detentaba 67,694,155 CBFIs ó el 13.1% del total de CBFIs en circulación.

Durante el 2020 se cancelaron 25,715617 CBFIs y por lo tanto al 31 de diciembre de 2020 fondo de recompra tenía 223,900 CBFIs. El Fideicomiso de Fundadores mantiene 67,694,155 CBFIs, que representó el 13.7% del total de CBFIs en circulación y no existe una persona física o moral dentro dicho Fideicomiso de Fundadores beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

El 4 de noviembre de 2021, la CNBV realizó la cancelación de:

a. 2,773,080 CBFIs que fueron el remanente del pago de la internalización realizado el 25 de febrero de 2021; y
b. 223,000 CBFIs del fondo de recompra.

Por lo que al cierre del ejercicio 2021, la compañía no tiene saldo de CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 503,623,046 CBFIs en circulación de un total de 1,359,386,172 títulos emitidos de FINN13.

	Posición de CBFIs			
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2021	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	-	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	50,271,935	9.98%		
Púbico Inversionista	453,351,111	90.02%		
Total en Circulación	503,623,046	100%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		855,763,126	
Total CBFIs	503,623,046		855,763,126	1,359,386,172

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es subsidiaria del Fideicomiso DB/1616, es la entidad que lleva la administración del patrimonio del fideicomiso en un esquema internalizado, ya que no existe una entidad que desempeñe las funciones de asesoría externa. El Administrador fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración. Esta entidad tiene en custodia cierto número de CBFIs para el pago de compensaciones en especie a ciertos ejecutivos como parte de su plan de incentivos a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo era de 331,047 CBFIs.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formaban parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2021:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	67	Robert Jaime Dotson Castrejón
Joel Zorrilla Vargas	58	Juan Carlos Hernáiz Vigil
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	63	Miguel Aliaga Gargollo

Marcelo Zambrano Lozano*	65
Adrián Garza de la Garza*	66
Rafael Gómez Eng*	68
Santiago Pinson Correa*	46
Héctor Medina Aguiar**	70

*Miembro Independiente.
** Finado, en proceso de nombrar a su sustituto en Asamblea de Tenedores.

Todos los miembros del Comité Técnico participan en otras empresas como miembros de sus Consejos de Administración, pero ninguna tiene relación con Fibra Inn.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, se aprobó el nombramiento de Alejandro Wassiliu, y Edgar Patricio Sosa Silva como su suplente. Ambos representan a un tenedor institucional que tiene una tenencia superior al 10% de los CBFIs en circulaicón. Lo anterior, se aprobó en la Asamblea Ordinaria del 30 de abril de 2021.

A continuación se muestra un resumen con información al 31 de diciembre de 2020. Para obtener más información al respecto, favor de referirse a la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administradores* del Reporte Anual formato XBRL

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo[2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos releva miembros del consejo de administración
Victor Zorrilla Vargas	No	Robert Jaime Dotson Castrejón	Masculino	7	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Joel Zorrilla Vargas	No	Juan Carlos Hernáiz Vigil	Masculino	7	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficenci Fideicomiso Turismo Nuevo León Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	7	Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Marcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	6	Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	7	Cáritas de Monterrey ABP
Alberto Rafael Gómez	Sí	N/A	Masculino	7	Afirme Grupo Financiero

Eng					Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
Héctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	7	Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independier Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial) Ingenio El Molino (Miembro del Consejo Consultivo) Empresas Arendal (Miembro del Consejo Consultivo) Distrito La Perla (Miembro del Consejo Consultivo) Mexifrutas (Consejero Patrimonial) Oceanfruits (Consejero Patrimonial) Desarrollos Temon (Consejero Patrimonial) Imagen Dental (Miembro del Consejo Consultivo) Fundación UNAC (Miembro del Consejo Consultivo)
Santiago Pinson Correa	Si	N/A	Masculino	1	Fibra Monterrey

(1) Los miembros del Comité Técnico son designados de conformidad con la sección "9.1.1. Creación del Comité Técnico" del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección "9.1.24. Facultades del Comité Técnico" del Fideicomiso.
(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.
(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora.

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2020:

	Nombre	Cargo	Género (1)	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	64	6	32	Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	52	5	23	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	56	6	31	N/A

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn y de la Administradora. Tiene 26 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además 30 años de experiencia en el área de Finanzas. 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) y es miembro, ex vice presidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 23 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Fernando Rocha Huerta, es Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de Business Process Outsourcing, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en Cendant Corporation (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Señor Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.

ii) 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 BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FINN13." Durante el 2020, sus ADRs cotizaron en el mercado "*over the counter" (OTC)* en Estados Unidos hasta su cancelación el 28 de enero de 2021.

No se puede predecir la liquidez de la BMV. 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. *Ver "1.3 Factores de Riesgo"* del presente Prospecto. 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 (FINN13) desde su Oferta Pública Inicial en la siguiente gráfica:

Fuente: http://economatica.com

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 los CBFIs al final del perido anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre Ps. $	Precio Máximo Ps. $	Precio Mínimo Ps. $	Precio Promedio Ps. $	Volumen Operado Promedio
12 de marzo de 2013	18.50				
2013	15.73	19.89	13.00	16.38	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	15.51	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	13.50	596,320
2016	11.41	14.40	10.30	12.72	261,067
2017	11.26	12.50	9.71	11.40	304,954
2018	9.81	9.93	9.07	11.32	642,507
2019	9.40	9.59	6.30	7.61	324,592
2020	4.25	4.30	4.00	5.57	425,306
2021	3.11	3.20	3.00	3.14	117,814

Periodo	Precio	Precio	Precio		Volumen

	Cierre Ps. $	Máximo Ps. $	Mínimo Ps. $	Precio Promedio Ps. $	Operado Promedio
1T2019	9.41	9.59	7.57	8.87	103,628
2T2019	7.88	8.59	6.62	7.69	185,024
3T2019	6.75	7.80	6.30	6.86	751,320
4T2019	7.52	7.56	6.72	7.13	224,254
1T2020	5.29	5.81	5.29	7.35	123,379
2T2020	5.14	5.20	5.11	5.22	81,138
3T2020	4.75	5.00	4.75	5.01	7,231
4T2020	4.25	4.30	4.00	4.72	425,306
1T2021	4.10	4.41	3.96	4.04	66,152
2T2021	4.06	4.98	2.97	4.21	269,039
3T2021	4.20	4.31	3.75	3.79	20,379
4T2021	3.80	3.81	2.98	3.11	118,880

Durante el año 2021, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo 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 era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018.

La actuación del formador de mercado en términos de operación, cuando estuvo activo, fue 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. La operación del formador de mercado anterior tuvo un impacto neutro para Fibra Inn, por ser un mecanismo algorítmico y automatizado, razón por la cual se decidió la cancelación de su contrato y se optó por la operación de un fondo de recompra de CBFIs con la estrategia de promover la liquidez del CBFI a precios de mercado.

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.

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 Fundadores; 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.

El 17 de enero de 2017 se emitieron 14 millones de CBFIs, los cuales se encuentran en tesorería del Fideicomiso y serán utilizados para el pago a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría. Para mayor información respecto de la terminación del Contrato de Asesoría, favor de ver la sección "*3) EL FIDEICOMISO – 3.2 Descripción del Negocio – (ix) Terminación del Contrato de Asesoría*" del presente documento.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 fondo de recompra tenía 223,900 CBFIs. En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBIFs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 50,000,000 restantes que se emitieron para la adquisición de alguna propiedad.

iii) Formador de Mercado

Durante 2021, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado. Sin embargo, en el pasado Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de estos servicios. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018 y no se tiene contemplado la contratación de un nuevo formador para estos propósitos en el futuro.

iv) Programa de American Depositary Receipts (ADR)

El Bank of New York Mellon actuó como depositario de los ADSs durante el 2020. Sin embargo, este contrato se terminó el 28 de enero del 2021.

[1] Actualización de las perspectivas de la economía mundial, Fondo Monetario Internacional, enero de 2021.

[2] Finanzas Públicas y deuda pública a enero de 2021, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, enero de 2021
[3] Resumen Ejecutivo del Informe Trimestral, Banco de México, 4T 2020
[4] Ola optimista en previsiones económicas para México, El Financiero, enero de 2021
[5] Perspectivas Macroeconómicas México 2021, Deloitte, enero de 2021
[6] La Industria Manufacturera: crecimiento en la nueva realidad, KPMG, enero de 2021
[7] Reporte Indicador IMEF, diciembre de 2020
[8] Oferta de Serv?icios Turísticos por Entidad? Federativa? al cierre 2018. Datatur, febrero de 2020.
[9] Resultados de la Actividad Turística, Datatur a diciembre de 2020. Datatur, marzo de 2021.

[10] La sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso establece textualmente: "*El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (ii) por término legal; y (iii) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, contando con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.*
No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC."

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

Balance General

Al 31 de diciembre de 2021 se tenía Ps. 305.6 millones de efectivo, muy en línea con los Ps. 302.7 millones al cierre de 2020.

La cartera de clientes registra Ps. 69.6 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos y a la reclasificacion de las cuentas por cobrar de partes relacionadas que a partir del 1 de junio 2021 se consideran en el rubro de clientes, fecha en la cual se concreto la transación de compra del operador hotelero por Aimbrigde Hospitality. Se registran Ps. 44.4 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021, comparado con los Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020. El decremento se debe a los pagos recibidos por parte de la autoridad fiscal correspondiente al IVA y su respectiva actualización. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, se presentan Ps. 153.5 millones, el incremento vs el cierre del 2020 se debe a varios factores: (i) el incremento de los fondos de garantía a los proveedores por la construcción del JW Marriott Monterrey Valle; (ii) los pasivos con el operador hotelero que, derivado de la adquisición de Grupo Hotelero Prisma por Aimbridge Hospitality, actualmente se registran como pasivos con proveedores y que anteriormente eran pasivos con partes relacionadas.

El 11 de agosto de 2020 se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores vigente hasta el 2T22 sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional posteriormente. Esta dispensa permite contratar hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta aprobación permitió a Fibra Inn gestionar los recursos que requirió para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación durante los meses más críticos de la pandemia de covid-19.

Se contabilizan Ps. 101.5 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, esto obedece a la reclasificación de cuentas a proveedores a partir de que Aimbridge Hospitality adquirió el operador hotelero, que anteriormente era parte relacionada de Fibra Inn.

Se registran intereses por pagar por Ps. 151.7 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses por Ps. 160.6 millones de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 9 febrero del 2022.

En el largo plazo, al 30 de diciembre de 2021 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,172.6 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 4T21 con un saldo de Ps. 802.7 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 100% (Ps. 811.6 millones antes de gastos amortizables). La disminución de Ps. 63.4 millones refleja el pago del saldo insoluto e intereses de la línea de crédito simple con BBVA. Los recursos utilizados para liquidar dicho crédito provinieron de la devolución de IVA recibida por parte de la autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021 el costo bruto de la deuda fue:

(i)79.8 % (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93%;
(ii)7.2 % (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
(iii)7.0 % (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
(iv)1.1 % (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un spread de 2.85%.
(v) 2.5 % (Banorte) MXN a tasa fija de 9.31%.
(vi)1.3 % (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.31%.
(vii)1.1 % (Sabadell) USD a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.44%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.23%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 5.8 millones en los instrumentos financieros derivados de los créditos contratados a largo plazo con BBVA Bancomer, cuando al cierre de 2020 fue Ps. 57.0 millones. Este cambio obedece al incremento de las proyecciones de TIIE a 10 años reflejados en el *mark to market* de los derivados pactados y cuyas proyecciones son realizadas por Valmer y por Proveedor Integral de Precios. Los créditos contratados en su momento fueron:

(i)El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel. Esté crédito fue liquidado en su totalidad.

(ii)El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70%. El 22 de octubre de 2021 se formalizó la conversión de los Ps. 280.0 millones a USD 14.1 millones. El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la conversión a dólares.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se ubican en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	*Al 31 de diciembre de 2021*
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	33.5%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	0.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	265%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	6.8%

Fibra Inn presenta 33.5% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021. 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 31 de diciembre de 2021 fue de 2.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgrada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 11 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal vigente

hasta el 2Q22 con el objetivo de adquirir deuda adicional y preservar la liquidez inmediata en los meses mas críticos de la pandemia de covid-19.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2021
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	802.7
Deuda Bursátil	3,172.6
Activos Totales	11,878.5
Índice de Endeudamiento	**33.5%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Liquidos	305.6
Iva por Recuperar	164.8
Utilidad Operativa	415.5
Líneas de Crédito	8.0
Sub-Total Numerador	*893.9*
Amortización de Intereses	377.2
Amortizaciones de Principal	13.6
Gastos de Capital	42.0
Gastos de Desarrollo	16.0
Sub-Total Denominador	*448.8*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**2.0 veces**

Control interno [bloque de texto]

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración ha evaluado, con la participación del Director General y el Director de Administración y Finanzas, la eficacia de los controles y procedimientos de revelación al término del periodocubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2020.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2020 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría

El Comité Técnico ha determinado que cuenta con al menos un "experto financiero del Comité de Auditoría" que colabora en su Comité de Auditoría. El Sr. Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

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 FFO en el 4T21 continúa negativo por Ps. (4.0) millones comparado con los Ps. (119.3) millones negativos del 4T20. El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. En el cálculo del FFO del 4T21 se hizo un ajuste por Ps. 10.8 millones, correspondiente a la parte no realizada de la fluctuación cambiaria.

El FFO Ajustado en el 4T21 fue de Ps. (14.4) millones negativo, cuando el 4T20 fue de Ps. (124.8) millones negativo.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T21	4T20	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFI)			
FFO	-4.0	-119.4	-96.6%
(-) Capex de mantenimiento	10.3	5.5	88.6%
FFO Ajustado	-14.4	-124.8	-88.5%
FFO por CBFI	-0.0080	-0.2423	-96.7%
FFO Ajustado por CBFI	-0.0285	-0.2534	-88.7%

*Cálculos por CBFI en base a 503,623,046 títulos para 4T21 y 492,396,126 títulos para 4T20, que son los CBFIs que hubieran tenido derecho a distribución.

Debido a los resultados, no habrá pago de distribución a tenedores para este 4T21.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FINN
Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-10-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2021-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FINN
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
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 “Notas - Lista de notas” y “Notas - Lista de políticas contables” 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 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	304,600,000	265,722,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	88,247,000	127,741,000
Impuestos por recuperar	164,838,000	323,404,000
Otros activos financieros	37,223,000	79,931,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	26,583,000	21,407,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	621,491,000	818,205,000
Activos mantenidos para la venta	44,392,000	80,934,000
Total de activos circulantes	665,883,000	899,139,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	37,032,000	47,754,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	67,293,000	20,063,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	11,069,943,000	9,418,870,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	11,177,000	13,647,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	63,355,000	74,611,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	11,248,800,000	9,574,945,000
Total de activos	11,914,683,000	10,474,084,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	263,595,000	298,212,000
Impuestos por pagar a corto plazo	27,151,000	19,688,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	151,688,000	148,538,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	2,893,000	2,480,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	8,134,000	3,375,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	8,134,000	3,375,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	453,461,000	472,293,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	453,461,000	472,293,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,011,565,000	4,077,172,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	9,545,000	11,579,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	11,579,000	391,000
Otras provisiones a largo plazo	46,499,000	109,713,000
Total provisiones a largo plazo	58,078,000	110,104,000
Pasivo por impuestos diferidos	5,087,000	5,087,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,084,275,000	4,203,942,000
Total pasivos	4,537,736,000	4,676,235,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,932,847,000	5,801,502,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(3,025,739,000)	(2,923,492,000)
Otros resultados integrales acumulados	3,267,476,000	2,129,653,000
Total de la participación controladora	6,174,584,000	5,007,663,000
Participación no controladora	1,202,363,000	790,186,000
Total de capital contable	7,376,947,000	5,797,849,000
Total de capital contable y pasivos	11,914,683,000	10,474,084,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,183,769,000	706,267,000	393,106,000	156,444,000
Costo de ventas	429,434,000	338,987,000	135,164,000	69,527,000
Utilidad bruta	754,335,000	367,280,000	257,942,000	86,917,000
Gastos de venta	498,479,000	424,329,000	145,897,000	89,557,000
Gastos de administración	152,263,000	1,190,729,000	(224,831,000)	849,741,000
Otros ingresos	9,328,000	33,708,000	4,248,000	5,681,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	112,921,000	(1,214,070,000)	341,124,000	(846,700,000)
Ingresos financieros	10,050,000	33,786,000	2,939,000	3,179,000
Gastos financieros	403,040,000	337,890,000	110,484,000	93,385,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(280,069,000)	(1,518,174,000)	233,579,000	(936,906,000)
Impuestos a la utilidad	0	6,816,000	0	7,365,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(280,069,000)	(1,524,990,000)	233,579,000	(944,271,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(280,069,000)	(1,524,990,000)	233,579,000	(944,271,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(241,564,000)	(1,431,854,000)	199,249,000	(887,502,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(38,505,000)	(93,136,000)	34,330,000	(56,769,000)
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	(0.48)	(2.91)	0.4	(1.8)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.48)	(2.91)	0.4	(1.8)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.44)	(2.83)	0.36	(1.75)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.44)	(2.83)	0.36	(1.75)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(280,069,000)	(1,524,990,000)	233,579,000	(944,271,000)
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	1,783,193,000	(449,946,000)	1,783,193,000	(449,946,000)
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	74,026,000	(53,402,000)	4,887,000	(4,762,000)
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	1,857,219,000	(503,348,000)	1,788,080,000	(454,708,000)
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
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
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	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	1,857,219,000	(503,348,000)	1,788,080,000	(454,708,000)
Resultado integral total	1,577,150,000	(2,028,338,000)	2,021,659,000	(1,398,979,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,164,974,000	(1,908,501,000)	1,571,218,000	(1,339,829,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	412,176,000	(119,837,000)	450,441,000	(59,150,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(280,069,000)	(1,524,990,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	6,816,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	367,709,000	335,283,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(344,949,000)	768,971,000
+ Provisiones	(7,356,000)	10,636,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	10,692,000	0
+ Pagos basados en acciones	11,069,000	1,317,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	2,886,000	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(37,118,000)	46,483,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	178,847,000	(166,184,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	35,029,000	(46,574,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	7,463,000	(16,763,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	119,000	131,000
+ 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)	224,391,000	940,116,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(55,678,000)	(584,874,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(380,183,000)	(330,200,000)
+ Intereses recibidos	(10,050,000)	(20,408,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	6,821,000	7,690,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	321,276,000	(267,392,000)
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	237,912,000	370,830,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	63,832,000	534,850,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	25,952,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
+ 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	10,050,000	16,437,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(377,000)	7,473,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	183,753,000	(166,062,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	3,033,000	13,867,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	63,583,000	864,866,000
- Reembolsos de préstamos	140,000,000	400,000,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	4,140,000	1,948,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	63,564,000
- Intereses pagados	395,617,000	363,998,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	13,056,000	114,048,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(466,151,000)	135,537,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	38,878,000	(297,917,000)
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	38,878,000	(297,917,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	265,722,000	563,639,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	304,600,000	265,722,000

[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	5,801,502,000	0	0	(2,923,492,000)	1,637,640,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(241,564,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	1,369,524,000	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(241,564,000)	1,369,524,000	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	139,317,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	131,345,000	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	131,345,000	0	0	(102,247,000)	1,369,524,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,932,847,000	0	0	(3,025,739,000)	3,007,164,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	129,397,000	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	(129,397,000)	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	(129,397,000)	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 catástrofes [miembro]	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	389,317,000	(26,701,000)	2,129,653,000	5,007,663,000	790,186,000	5,797,849,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(241,564,000)	(38,505,000)	(280,069,000)
Otro resultado integral	0	0	0	37,013,000	1,406,537,000	1,406,537,000	450,682,000	1,857,219,000
Resultado integral total	0	0	0	37,013,000	1,406,537,000	1,164,973,000	412,177,000	1,577,150,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(139,317,000)	0	(139,317,000)	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(129,397,000)	1,948,000	0	1,948,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(139,317,000)	37,013,000	1,137,823,000	1,166,921,000	412,177,000	1,579,098,000
Capital contable al final del periodo	0	0	250,000,000	10,312,000	3,267,476,000	6,174,584,000	1,202,363,000	7,376,947,000

[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	6,054,964,000	0	0	(1,357,444,000)	2,088,502,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,431,854,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	(449,946,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,431,854,000)	(449,946,000)	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	63,564,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(175,994,000)	0	0	36,527,000	(916,000)	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(13,904,000)	0	0	(170,721,000)	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	(253,462,000)	0	0	(1,566,048,000)	(450,862,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,801,502,000	0	0	(2,923,492,000)	1,637,640,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	129,296,000	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	101,000	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	101,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	129,397,000	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	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	78,213,000	0	2,296,011,000	6,993,531,000	738,962,000	7,732,493,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(1,431,854,000)	(93,136,000)	(1,524,990,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(26,701,000)	(476,647,000)	(476,647,000)	(26,701,000)	(503,348,000)
Resultado integral total	0	0	0	(26,701,000)	(476,647,000)	(1,908,501,000)	(119,837,000)	(2,028,338,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	171,061,000	171,061,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	63,564,000	0	63,564,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	140,383,000	0	139,467,000	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	170,721,000	0	170,822,000	(13,803,000)	0	(13,803,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	311,104,000	(26,701,000)	(166,358,000)	(1,985,868,000)	51,224,000	(1,934,644,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	389,317,000	(26,701,000)	2,129,653,000	5,007,663,000	790,186,000	5,797,849,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
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	503,623,046	492,620,026
Numero de acciones recompradas	0	1,135,502
Efectivo restringido	43,007,000	20,063,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	367,709,000	323,917,000	101,048,000	91,924,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,183,769,000	706,267,000
Utilidad (pérdida) de operación	112,921,000	(1,214,070,000)
Utilidad (pérdida) neta	(280,069,000)	(1,524,990,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(241,564,000)	(1,431,854,000)
Depreciación y amortización operativa	367,709,000	323,917,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	190,785,000	87,374,000
Total efectivo	190,785,000	87,374,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	113,815,000	178,348,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	113,815,000	178,348,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	304,600,000	265,722,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	69,580,000	19,560,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	92,904,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	18,667,000	15,277,000
Total anticipos circulantes	18,667,000	15,277,000
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	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	88,247,000	127,741,000
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	44,392,000	80,934,000
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	44,392,000	80,934,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	47,754,000
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
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
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	37,032,000	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	37,032,000	47,754,000
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	1,915,788,000	1,283,992,000
Edificios	7,612,934,000	5,446,158,000
Total terrenos y edificios	9,528,722,000	6,730,150,000
Maquinaria	413,746,000	367,238,000
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	644,506,000	472,976,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	399,559,000	1,769,756,000
Anticipos para construcciones	78,641,000	78,750,000
Otras propiedades, planta y equipo	4,769,000	0
Total de propiedades, planta y equipo	11,069,943,000	9,418,870,000
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	34,349,000	44,226,000
Licencias y franquicias	22,127,000	23,921,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	6,879,000	6,464,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	63,355,000	74,611,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	63,355,000	74,611,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	153,536,000	127,692,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	101,477,000	162,215,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
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	8,582,000	8,305,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	263,595,000	298,212,000
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	151,688,000	148,538,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	151,688,000	148,538,000
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	811,565,000	877,172,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	3,200,000,000	3,200,000,000
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	4,011,565,000	4,077,172,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	46,499,000	109,713,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	46,499,000	109,713,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	3,007,164,000	1,637,640,000
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 de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	129,397,000
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2021-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2020-12-31
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	250,000,000	389,317,000
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	10,312,000	(26,701,000)
Total otros resultados integrales acumulados	3,267,476,000	2,129,653,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	11,914,683,000	10,474,084,000
Pasivos	4,537,736,000	4,676,235,000
Activos (pasivos) netos	7,376,947,000	5,797,849,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	665,883,000	899,139,000
Pasivos circulantes	453,461,000	472,293,000
Activos (pasivos) circulantes netos	212,422,000	426,846,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	33,193,000	17,801,000	11,772,000	(13,352,000)
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,150,576,000	688,466,000	381,334,000	169,796,000
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	1,183,769,000	706,267,000	393,106,000	156,444,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	345,991,000	289,291,000	107,383,000	58,220,000
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	83,443,000	49,696,000	27,781,000	11,307,000
Total de costos de venta	429,434,000	338,987,000	135,164,000	69,527,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	63,510,000	55,646,000	17,743,000	12,937,000
Gastos por administración	246,162,000	211,335,000	78,297,000	45,672,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	4,034,000	3,825,000	1,378,000	1,090,000
Energéticos	97,204,000	75,648,000	24,922,000	17,608,000
Venta y Publicidad	56,644,000	47,869,000	15,394,000	6,442,000
Seguros	7,038,000	5,646,000	2,073,000	1,576,000
Predial	16,331,000	13,961,000	2,659,000	3,526,000
Otros Gastos de operación	7,556,000	10,399,000	3,431,000	706,000
Total de gastos de venta	498,479,000	424,329,000	145,897,000	89,557,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	2,136,000	0	2,136,000
Comisión por servicios de representación	107,594,000	71,361,000	29,578,000	17,844,000
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	25,646,000	1,104,254,000	(260,334,000)	826,227,000
Otros gastos administrativos	19,023,000	12,978,000	5,925,000	3,534,000
Total de gastos administrativos	152,263,000	1,190,729,000	(224,831,000)	849,741,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	10,050,000	20,408,000	2,939,000	3,179,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	13,378,000	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
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior 2020-10-01 - 2020-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	10,050,000	33,786,000	2,939,000	3,179,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	387,004,000	337,890,000	95,733,000	90,515,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	16,036,000	0	14,751,000	2,870,000
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	403,040,000	337,890,000	110,484,000	93,385,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	2,532,000	0	2,532,000
Impuesto diferido	0	4,284,000	0	4,833,000
Total de Impuestos a la utilidad	0	6,816,000	0	7,365,000

[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).

2. Bases de medición y preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso DB/1616 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 medidas a valor razonable:

a) estimación para cuentas de cobro dudoso;

b) instrumentos financieros derivados;

c) las propiedades, mobiliario y equipo;

d) los activos disponibles para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;

e) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como 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 no auditados al 31 de diciembre de 2021 y por los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 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.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado la siguiente interpretación modificada, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que es obligatoria para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Al 31 de diciembre de 2021 no ha existido un remplazo en tasas de interés de referencia utilizadas por Fibra Inn; sin embargo, se espera que la tasa de referencia LIBOR desaparezca en 2023, a la cual los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097 se encuentran expuestos. Por lo tanto, el Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos en la transición hacia tasas alternativas de referencia derivado de la aplicación de estas enmiendas.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (2)
- Modificación a la IAS 1- Presentación de políticas contables (2)

- Modificación a la IAS 8- Definición de estimaciones contables (2)
- Modificación a la IAS 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción (2)
- Modificación a la IAS 16 – Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

3. Negocio en marcha

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los estados financieros consolidados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

4. Bases de consolidación

(a)Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen los de sus subsidiarias:

•Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
•Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

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 las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10, “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2021 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; 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 y únicamente se consideran partes relacionadas.

(b)Participación No Controladora.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen la participación no controladora relacionada con su participación y control en los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

(c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

5. Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

6. Estado de resultados y de resultado integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que lo considera una medida 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 DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

7. Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

8. Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fiduciario predecesor") y a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 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 inversión 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 DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058"), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097") son vehículos de co-

inversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado "*Fábrica de Hoteles")* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida Belisario Dominguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León.

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 DB/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 arrienda parte de los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Operadora México percibe los ingresos por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta de dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable que oscila entre 7% y 10% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

9. Eventos relevantes-

a)El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global; El COVID-19 tuvo y continúa teniendo impactos en los sistemas de salud, económicos y sociales a nivel mundial que se han extendido al 2021. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2021 y con la información disponible a esta fecha, la administración ha considerado los siguientes impactos en el corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida impactará el negocio en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2021 y 2020. Al 31

de diciembre de 2021, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 50% hasta el 100% de su capacidad.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("funds from operations" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula deduciendo de la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) los gastos de adquisición y organización y el resultado financiero neto (gasto financiero neto y fluctuación cambiaria realizada) que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 representó flujos negativos de $201,562 y $387,964, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

i. Decisión de cerrar temporalmente veintitrés hoteles del portafolio durante 2020, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn. Al 31 de diciembre de 2021, de los treinta y ocho hoteles del portafolio, solamente cinco hoteles permanecen cerrados.

ii. Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2021.

iii. La administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre, Fibra Inn cuenta con $304,600 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

i. Al Al 31 de diciembre de 2021, se mantiene en proceso la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $126,163, y también se mantiene en proceso la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot Monterrey Valle, por un monto de $27,686 cuyos recursos se esperan recibir durante el 2022.

ii. Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 tiene contemplado llevar a cabo la venta mediante subasta de los hoteles ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao, así como el hotel de Coatzacoalcos (los cuatro actualmente sin marca) como parte de su proceso de reciclaje de capital a través de la desinversión de activos no estratégicos. En caso de concretar la venta, Fibra Inn obtendría recursos adicionales para cubrir sus obligaciones y gastos operativos.

iii. Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de aproximadamente $680,000.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en los meses de febrero y agosto del año 2022 y los créditos simples contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale aproximadamente a $387,600.

Al 31 de diciembre de 2021, en caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene líneas de crédito disponibles para disponer de recursos adicionales; las cuales, están previstas que serán dispuestas de acuerdo con las evaluaciones financieras que ha venido realizando la administración hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados. Además, como se describe más adelante, Fibra Inn podrá adquirir deuda adicional de hasta $400,000 por la dispensa otorgada en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18, y de $115,000 a través del Fideicomiso CIB/3096 (ya contemplados en el contrato de crédito firmado en Octubre 2020). La administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que casi la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios se empezará a pagar a partir del año 2022, y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a BBB+ (con perspectiva estable), no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la

cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento en dicho indicador, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo, sino únicamente la suspensión de la posibilidad de contratar créditos adicionales.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18 llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625,000, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta $315,000 (de los cuales ya dispuso $200,000 al 31 de diciembre de 2021, para financiar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle y tiene prevista en el mismo contrato de crédito la opción para contratar los $115,000 adicionales), cuyos recursos adicionales se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como capital de trabajo, impuestos por recuperar (anticipar flujos provenientes de devoluciones en proceso) y gastos financieros, entre otros. El Índice de Cobertura del Servicio de Deuda fue de 2.0 veces al 31 de diciembre de 2021.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2021 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, existiendo incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, por los bajos niveles de ocupación hotelera, Fibra Inn reconoció un deterioro de $768,971 y una disminución del superávit de $449,946 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, se ha mostrado una recuperación gradual a partir del año 2021.

  Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye la disminución de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar una reducción en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $69,580 al 31 de diciembre de 2021.

  Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvo una caída del 22.5% en los últimos 12 meses, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2020, sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2021, por lo que los estados financieros consolidados condensados no auditados se presentan sobre dicha base.

b)El 29 de enero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 solicitó una dispensa y extensión del plazo para realizar los actos jurídicos necesarios para convertir un total de $280,000 del saldo insoluto del crédito simple con garantía hipotecaria a dólares americanos.

c)El 3 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 realizó una disposición por un total de $20,533 relacionado con el Tramo 1 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer. Con esta disposición, el Fideicomiso ha obtenido el total del crédito del Tramo 1. A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el saldo insoluto del Tramo 1 asciende a $560,000. En esta misma fecha y derivado de la disposición mencionada, se constituyó un Fondo de Reserva para el Servicio de la deuda por un total de $15,959 cuya finalidad es garantizar el pago de los intereses devengados y el crédito, dicho fondo será devuelto en cuanto la deuda sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del Fondo de Reserva asciende a $43,110.

d)El 15 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 obtuvo la devolución del Fondo de Reserva por un total de $36,000 más los rendimientos generados en dicho Fideicomiso.

e)El 25 de febrero de 2021, Fibra Inn firmó un convenio de modificación relacionado con el contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V en donde se establece una modificación a la renta fija y renta variable. Este convenio de modificación será revisado y ajustado de manera semestral de acuerdo con el desempeño de cada hotel.

f)El 25 de febrero de 2021, se liberaron y entregaron un total de 11,226,920 de CBFIs equivalentes a $129,397 correspondientes al pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a favor de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con motivo del programa de Internalización.

g)El 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso CIB/3096 solicitó una dispensa de sus obligaciones de hacer previstas en el Contrato de Crédito. En esta dispensa se solicitó que el pago de intereses a efectuarse el 5 de abril de 2021 se realice con cargo al Fondo de Reserva, así como la solicitud de 90 días para la restitución de los recursos utilizados en el pago mencionado. El 2 de julio de 2021, se restituyeron los cargos del Fondo de Reserva por un total de $10,611 y de US$92.

h)Durante el 2021, el Fideicomiso CIB/3097 recibió un total de $172,410, respectivamente, incluyendo actualizaciones por efectos de la inflación, por parte del Servicio de Administración Tributaria correspondientes a los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado solicitados en devolución. Los

recursos obtenidos en devolución fueron utilizados para liquidar el saldo insoluto de la línea de crédito simple de BBVA Bancomer incluyendo los intereses por pagar a la fecha de la amortización.

i)El 5 de abril de 2021, Fibra Inn y sus subsidiarias notificaron al Servicio de Administración Tributaria el cambio de domicilio fiscal, el nuevo domicilio se encuentra en Av. Belisario Dominguez 2725 Pte. Colonia Obispado, Monterrey, Nuevo León, C.P. 64060. Este domicilio surtió efectos a partir del 1 de abril de 2021.

j)Mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, el 30 de abril de 2021, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 30 de abril de 2020, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

k)El 3 de mayo de 2021, el hotel JW Marriott Monterrey Valle comenzó operaciones. El JW Marriott Monterrey Valle cuenta con 250 habitaciones y suites con todas las amenidades y tecnología y se encuentra dentro del segmento de servicios completos. Fibra Inn contempla un periodo de estabilización de 18 a 24 meses y la tarifa promedio diaria está en un rango de 230 a 255 dólares este año.

l)El 1 de junio de 2021, Aimbridge Hospitality adquirió a Grupo Hotelero Prisma para operar en México; por lo cual, Grupo Hotelero Prisma y sus subsidiarias, que brindan servicios de gestión hotelera a Fibra Inn, dejaron de ser consideradas partes relacionadas del Fideicomiso DB/1616.

m)El 28 de junio de 2021, el Fideicomiso DB/1616 firmó un acuerdo vinculante para la venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, por un total de $259,000, el cuál fue liquidado en tres parcialidades durante los meses de julio y agosto de 2021. Fibra Inn obtuvo una utilidad en la venta del hotel por un monto de $20,475 y realizó desembolsos por un monto total de $21,088, relacionados a los costos de venta y gastos de terminación anticipada del contrato por gestión hotelera. Los recursos provenientes de la transacción serán utilizados para cubrir las obligaciones financieras actuales.

n)El 12 de octubre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 dispuso del monto remanente del Tramo 2 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer por $5,150.

o)El 25 de octubre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Convenio Modificatorio para la conversión a dólares de un total de $280,000 del saldo insoluto del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer.

p)El 24 de noviembre de 2021, se llevó a cabo la cancelación de 2,773,080 CBFIs adquiridos que se encontraban en la Tesorería del Fideicomiso, en términos de lo acordado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 11 de noviembre de 2016 y los acuerdos adoptados por los miembros del Comité de Auditoria el 15 de marzo de 2020 y la cancelación de 223,900 CBFIs adquiridos por Fibra Inn a través de su fondo de recompra en términos de lo acordado en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso el 24 de febrero de 2021.

q)El 22 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000. El destino de estos recursos será el financiamiento del IVA que actualmente está en proceso de trámite legal con la autoridad fiscal para su devolución y cuyo procedimiento comenzó desde el cuarto trimestre de 2019. Una vez obtenida la

devolución se cancelará la parte correspondiente del crédito puente que Fibra Inn había otorgado al Fideicomiso CIB/3096. La vigencia de este financiamiento es por 5 años y la tasa de interés pactada es de TIIE a 91 días más un margen aplicable entre 325 y 365 puntos base, pagadero trimestralmente.

r)Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 ha dispuesto un total de $43,050 relacionado con el Tramo 2 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer.

10. Contingencias y compromisos-

Durante el año 2020, Fibra Inn firmó posibles compromisos de pago, cuyos resultados no pueden predecirse al 31 de diciembre de 2021. El Fideicomiso DB/1616 considera que estas obligaciones de pago no afectarían significativamente de manera individual o general su situación financiera y o resultado de operación.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn tiene principalmente los siguientes compromisos:

a)El 4 de junio de 2020 se firmó el acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Marriot ubicado en Coatzacoalcos, Veracruz, mantenido con Marriot Switzerland Licensing Company, S.A.R.L. Como resultado de esto, Fibra Inn incurrió en gastos por penalidad de terminación de US$4 y se comprometió a pagar US$250 por concepto de indemnización en caso de que ocurran los siguientes dos escenarios:

- en un plazo máximo de 48 meses no se firme con el proveedor de la franquicia un contrato para la apertura de un hotel de servicios completos o dos hoteles de servicios limitados y
- si 36 meses posteriores a la fecha de firma del contrato anterior, Fibra Inn no realiza la apertura del hotel u hoteles, en su caso.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn no ha firmado contratos de apertura de hoteles bajo la marca Marriott con las condiciones descritas anteriormente, sin embargo, ha efectuado un pago inicial por $750 con la finalidad de realizar la conversión de un hotel de servicio completo del portafolio a la marca Marriott y espera realizar la conversión y apertura del hotel durante el plazo otorgado. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2021, no existe una provisión reconocida por esta posible penalización.

b)El 20 de febrero de 2020 inició la operación del hotel The Westin Monterrey Valle, el cual se ubica en San Pedro Garza García y significó una inversión de $732,000. Dentro del contrato de compraventa se estableció que, una vez una vez que el hotel se encontrará en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un precio variable (“earn-out”) al vendedor, condicionado al rendimiento del hotel dentro de un periodo consecutivo de 12 meses durante los primeros 4 años a partir de su apertura.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la administración.

11. Eventos Subsecuentes-

a)El 6 de enero de 2022, se realizó la primera disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $72,900.

b)El 17 de febrero de 2022, se realizó la segunda disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $15,620.

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 "Notas - Lista de políticas contables", 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 administración 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.

Evaluación de negocio en marcha-

En la evaluación de si el supuesto de negocio en marcha es apropiado, la administración considera toda la información disponible acerca del futuro, la cual es por al menos, pero no se limita a, doce meses a partir del final del periodo de reporte. El grado de consideración depende de los factores en cada caso. Cuando Fibra Inn tiene un historial de operaciones rentables y acceso inmediato a recursos financieros, Fibra Inn puede alcanzar una conclusión de que la base contable de negocio en marcha es apropiada sin un análisis detallado. En otros casos, la administración pudiera necesitar considerar un amplio rango de factores relacionados a la rentabilidad actual y esperada, la calendarización de los pagos de su deuda y fuentes potenciales de financiamiento antes de que se satisfaga acerca de que la conclusión de negocio en marcha es apropiada.

Teniendo en cuenta todos los factores mencionados en la nota 9, inciso a, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2021 es

válida, por lo que los estados financieros consolidados condensados no auditados se presentan sobre dicha base.

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 DB/1616, 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 antes mencionado continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Adicionalmente, para que los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 sean considerados fideicomisos de administración transparentes de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no deben llevar a cabo actividades que por su naturaleza sean consideradas como actividades empresariales. A juicio de la administración, los Fideicomisos antes mencionados continuarán como fideicomisos de administración y, en consecuencia, seguirán calificando como fideicomisos transparentes para efectos de Ley antes mencionada.

Evaluación de consolidación de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097-

Para determinar si se deben consolidar las inversiones en el patrimonio de los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la administración evalúa si mantiene control sobre las mismas. Fibra Inn controla una inversión cuando está expuesto, o tiene derechos, a rendimientos variables de su involucramiento con la inversión y tiene la habilidad de afectar dichos rendimientos mediante su poder sobre la inversión. La administración considera que Fibra Inn tiene poder cuando mantiene los derechos sustantivos para dirigir las actividades relevantes de la inversión en el patrimonio.

Fibra Inn ha determinado que consolidará los fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2021, debido a que mantiene un derecho de tanto sobre la propiedad que es objeto de inversión bajo la administración de dicho fideicomiso; lo cual, representa un derecho sustantivo único y ejercible en el momento en que se decida hacerlo.

(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.

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso DB/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Vidas útiles de propiedades, mobiliario y equipo -

Las vidas útiles 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 de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos, así como el gasto por depreciación correspondiente.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la

revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos-

La subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. 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 23 de febrero de 2022, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo.

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

"Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*."

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

(a)Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen los de sus subsidiarias:

•Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
•Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

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 las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 "Estados financieros consolidados", que ejerce el control al 31 de diciembre de 2021 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; 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 y únicamente se consideran partes relacionadas.

(b)Participación No Controladora.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen la participación no controladora relacionada con su participación y control en los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

(c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [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).

2. Bases de medición y preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso DB/1616 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 medidas a valor razonable:

a) estimación para cuentas de cobro dudoso;

b) instrumentos financieros derivados;

c) las propiedades, mobiliario y equipo;

d) los activos disponibles para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;

e) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como 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 no auditados al 31 de diciembre de 2021 y por los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 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.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado la siguiente interpretación modificada, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que es obligatoria para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte,

con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Al 31 de diciembre de 2021 no ha existido un remplazo en tasas de interés de referencia utilizadas por Fibra Inn; sin embargo, se espera que la tasa de referencia LIBOR desaparezca en 2023, a la cual los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097 se encuentran expuestos. Por lo tanto, el Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos en la transición hacia tasas alternativas de referencia derivado de la aplicación de estas enmiendas.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (2)
- Modificación a la IAS 1 – Presentación de políticas contables (2)
- Modificación a la IAS 8 – Definición de estimaciones contables (2)
- Modificación a la IAS 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción (2)
- Modificación a la IAS 16 – Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

“Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia.”

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 31 de diciembre de 2021	**Al 31 de diciembre de 2020**
Activos circulantes			
Efectivo en bancos	$	190,785	87,374
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)		113,815	178,348
		304,600	265,722
Efectivo restringido		950	36,950
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido circulante	$	305,550	302,672

Activos no circulantes			
Efectivo restringido no circulante	$	43,007	20,063

El artículo 187 de la actual Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 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 DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en distintos fondos con alta calificación crediticia.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el efectivo restringido se mantiene como fondo de reserva de los créditos bancarios contratados con BBVA Bancomer, Banregio y Sabadell contratados por las subsidiarias de Fibra Inn.

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. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

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

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

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado una serie de nuevas IFRS e interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte,

con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Al 31 de diciembre de 2021 no ha existido un remplazo en tasas de interés de referencia utilizadas por Fibra Inn; sin embargo, se espera que la tasa de referencia LIBOR desaparezca en 2023, a la cual los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097 se encuentran expuestos. Por lo tanto, el Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos en la transición hacia tasas alternativas de referencia derivado de la aplicación de estas enmiendas.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (2)
- Modificación a la IAS 1 – Presentación de políticas contables (2)
- Modificación a la IAS 8 – Definición de estimaciones contables (2)
- Modificación a la IAS 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción (2)
- Modificación a la IAS 16 – Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)*En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023*

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

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsecciones “Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables” e “Información a revelar sobre cambios en las políticas contables”, 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 “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes”, donde se presenta la información a revelar sobre compromisos.

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 no auditados de flujos de efectivo no auditados.

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

No aplicable.

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 DB/1616 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia.*

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

a)El 6 de enero de 2022, se realizó la primera disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $72,900.

b)El 17 de febrero de 2022, se realizó la segunda disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $15,620.

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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 la sección “Notas - Lista de notas”, subsecciones “Información a revelar sobre préstamos”, “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo”, “Información a revelar sobre riesgo de crédito”, “Información a revelar sobre instrumentos de deuda”, “Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados”, “Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros”, “Información a revelar sobre riesgo de liquidez”, “Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar” y “Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar”, 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]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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 analizar, determinar 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 riesgos.

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 “Notas - Lista de notas” y “Notas - Lista de políticas contables” 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]

No aplicable.

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]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de Notas”, subsecciones “Información a revelar sobre el crédito mercantil” e “Información a revelar sobre activos intangibles” 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]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de Notas”, subsección “Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable” 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 "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

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 DB/1616 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]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se integran como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos	$	2,288,753	$	$1,696,233
Edificios, neto		8,086,135		6,413,893
Componentes de edificios, neto		504,416		362,644
Maquinaria y equipo, neto		413,746		367,238
Mobiliario y equipo		649,939		477,281
Mejoras a locales arrendados, neto		5,470		-
		11,948,459		9,317,289
Construcciones en proceso [1]		399,559		1,769,756
Subtotal		12,348,018		11,087,045
Menos depreciación acumulada [2]		(6,134)		(4,305)
Menos deterioro acumulado de propiedades		(1,350,582)		(1,742,620)
Total	$	10,991,302		9,340,120

[1] Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha capitalizado intereses por un monto de $15,962 y $48,099, respectivamente, provenientes de préstamos atribuibles a la construcción de hoteles.

[2] Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso DB/1616 reconoció un superávit por revaluación de $2,181,062 y un déficit por revaluación de $449,946, respectivamente. Adicionalmente, en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se reconoció un (superávit)/gasto por deterioro de $(344,949) y $768,971, respectivamente.

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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo” 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, contribuciones y recompras-

El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

Contribuciones-

El 25 de febrero de 2021, se liberaron y entregaron un total de 11,226,920 de CBFIs equivalentes a $129,397 correspondientes al pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a favor de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con motivo del programa de Internalización.

Recompras-

Mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, el 30 de abril de 2021, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 30 de abril de 2020, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

El 24 de noviembre de 2021, se llevó a cabo la cancelación de 2,773,080 CBFIs adquiridos que se encontraban en la Tesorería del Fideicomiso, en términos de lo acordado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 11 de noviembre de 2016 y los acuerdos adoptados por los miembros del Comité de Auditoria el 15 de marzo de 2020 y la cancelación de 223,900 CBFIs adquiridos por Fibra Inn a través de su fondo de recompra en términos de lo acordado en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso el 24 de febrero de 2021.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, desde la subsección “Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta” a la subsección “Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros” 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 “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 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 “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable” donde se revela información del patrimonio de Fibra Inn.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, desde la subsección “Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta” a la subsección “Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros” 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]

Referirse a la sección “Notas- Lista de políticas contables”, subsección “Política contable para préstamos” y subsección “Política contable construcciones en proceso” para una descripción de la política contable para costos de préstamos.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos

financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

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. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos bancarios, deuda financiera bursátil y pasivos por arrendamiento.

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. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil” 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. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

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 reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se incurren.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

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 de resultados, o en su caso, los capitaliza si así lo permite alguna otra IFRS.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplicable.

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 el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

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 subsidiarias, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

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.

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	7 a 25
Mejoras a propiedades arrendadas	5
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 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, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente 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 DB/1616 retiene sustancialmente 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.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas” para una descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 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.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas

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.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

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 DB/1616 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 del resultado 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 patrimonio neto, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de

tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Los sobregiros bancarios se presentan como otros pasivos.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [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 pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplicable.

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 de Fibra Inn 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 DB/1616 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 Fibra Inn 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 Fibra Inn 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 Fibra Inn 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 partidas excepcionales [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.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para

ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

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 gastos financieros [bloque de texto]

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 ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

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 activos financieros [bloque de texto]

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros: Evaluación del modelo de negocio.

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

-Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
-Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
-Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos.
-Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
-La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
-Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
-Características de pago anticipado y prórroga; y
-Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la

cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

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:

-Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

-Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

-El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.

-Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados.

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, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente 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 DB/1616 retiene sustancialmente 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.

Deterioro de activos financieros

Fibra Inn reconoce una pérdida por cobro dudoso pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar a clientes. El monto de la pérdida crediticia esperada es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar el cambio en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 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 DB/1616 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.

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

-Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
-Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
-Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
-Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
-La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
-Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
-Características de pago anticipado y prórroga; y
-Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

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:

-Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
-Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso

por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.

-Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

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, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente 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 DB/1616 retiene sustancialmente 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.

Deterioro de activos financieros

Fibra Inn reconoce una pérdida por cobro dudoso pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar a clientes. El monto de la pérdida crediticia esperada es actualizado en cada fecha de reporta para reflejar el cambio en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

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. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el Fideicomiso DB/1616 tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos

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. El Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagad se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

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 DB/1616 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.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas.

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.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

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 DB/1616 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 patrimonio neto, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como

mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

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. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el Fideicomiso DB/1616 tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos

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. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

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 de resultados.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

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 cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable.
Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

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 DB/1616 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.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas

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.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

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 DB/1616 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 patrimonio neto, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

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 la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsecciones “Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros” y “Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros” 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]

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a)

tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso DB/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Al final de cada período 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.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso DB/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. Adicionalmente, los Fideicomisos CIB/3097, CIB/3096 y CIB/3058, son considerados fideicomisos de administración en lugar de fideicomisos con actividad empresarial, los cuales son considerados transparentes para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no reconocen provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. 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 subsidiarias, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán 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 DB/1616, y que tienen una vida útil definida 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 Fibra Inn, y que tienen una vida útil definida 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]

Pagos basados y liquidables en instrumentos financieros

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, basados y liquidables con instrumentos de 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, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso DB/1616 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.

Pagos basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo

Las transacciones por compensación a ciertos directivos con base en instrumentos de patrimonio se miden inicialmente a su valor razonable, y se revalúan al final de cada periodo de reporte, así como en su fecha de liquidación. Los instrumentos de patrimonio son recomprados por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

en el mercado secundario para ser entregados a los directivos, por lo cual, Fibra Inn reconoce a nivel consolidado cualquier cambio en el valor razonable de dicha obligación en el patrimonio.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Fibra Inn utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendatario.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

Cuando Fibra Inn incurre en una obligación por costos para desmantelar o retirar el activo arrendado, restaurar el sitio en donde se ubica el activo o restaurar el activo subyacente en la condición requerida en los términos y condiciones del contrato, se reconoce una provisión medida bajo la IAS 37. En la medida que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo por derecho de uso relacionado.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra; en este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo.

Fibra Inn aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso se encuentra deteriorado y registra cualquier pérdida por deterioro identificado en el estado de resultados.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera consolidado.

Las rentas variables que no dependen de un índice o de una tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos por arrendamiento relacionados se reconocen como un gasto en el periodo en que el evento condición que genera dichos pagos ocurren y son incluidos en el rubro de Costo por habitaciones y en Gastos de administración en el estado de resultados.

Como un método práctico, la IFRS 16 permite al arrendatario no separar los componentes del arrendamiento, y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y componentes asociados como uno solo. Fibra Inn no ha utilizado este método práctico. Para contratos que contienen un componente de arrendamiento y uno o más arrendamientos adicionales o componentes diferentes al arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación contenida en el contrato a cada uno de los componentes de arrendamiento sobre la base del precio individual relativo de cada uno de los componentes de arrendamiento y el precio de manera acumulada por aquellos componentes que no son de arrendamientos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de Fibra Inn. Generalmente, Fibra Inn utiliza su tasa de interés incremental de su financiamiento como tasa de descuento.

Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

-Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.

El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera consolidado.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Fibra Inn vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se

vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada)

- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.

Fibra Inn no ha realizado ajustes durante los periodos presentados en los estados financieros consolidados.
Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios individuales relativos.

Como arrendador

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, Fibra Inn realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, Fibra Inn considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando Fibra Inn actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. Fibra Inn evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que Fibra Inn aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Adicionalmente, Fibra Inn aplica los reconocimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamientos recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento como parte del rubro ingreso de "Arrendamiento de inmuebles".

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo 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 préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Referirse a la sección "Notas - Lista de políticas contables", subsección "Descripción de la política contable para instrumentos financieros" para una descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar.

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]

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como disponible para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la Administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como disponible para la venta; se ha designado para la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación del Comité de Inversiones.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en inventarios, activos financieros, activo por impuestos diferidos ni a los activos por beneficios a los empleados, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remedición se reconocen en el estado de resultados consolidado.

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]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable de activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta” para una descripción de la política contable para activos clasificados como disponibles para la venta.

Actualmente Fibra Inn no cuenta con operaciones discontinuas.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga 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 los activos de programación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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.

Fibra Inn utiliza como política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo el método de revaluación. La medición valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se incurren.

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 puedan 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).

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	7 a 25
Mejoras a propiedades arrendadas	5
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.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Para el reconocimiento de ingresos Fibra Inn utiliza un modelo integral con un enfoque de cinco pasos como a continuación se describe: (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; y (5) reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes, corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.
Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo a IFRS 16.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [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

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y calidad crediticia con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Los sobregiros bancarios se presentan como otros pasivos.

Efectivo restringido

El efectivo cuyas restricciones originan que no se cumpla con la definición de efectivo y equivalentes de efectivo descrito anteriormente, se presentan en un rubro por separado en el estado consolidado de situación financiera y se excluyen del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo.

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, servicio selecto, servicio 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 los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Pagos basados y liquidables en instrumentos de patrimonio

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, 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, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fibra Inn 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.

Pagos basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo

Las transacciones por compensación a ciertos directivos con base en instrumentos de patrimonio se miden inicialmente a su valor razonable, y se revalúan al final de cada periodo de reporte, así como en su fecha de liquidación. Los instrumentos de patrimonio son recomprados por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el mercado secundario para ser entregados a los directivos, por lo cual, Fibra Inn reconoce a nivel consolidado cualquier cambio en el valor razonable de dicha obligación en el patrimonio.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora como se describe en la sección ii debajo; y,
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección ii debajo.

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 las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2021 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; 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 y únicamente se consideran partes relacionadas.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn 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 Fibra Inn 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]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros” para una descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 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 DB/1616 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.

Activos financieros: Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio -

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

-Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
-Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
-Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
-Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
-La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses -

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
-Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
-Características de pago anticipado y prórroga; y
-Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas -

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:

-Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
-Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.
-El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.
-Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

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, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente 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 DB/1616 retiene sustancialmente 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.

Deterioro de activos financieros

Fibra Inn reconoce una pérdida por cobro dudoso pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar a clientes. El monto de la pérdida crediticia esperada es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar el cambio en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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]

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen la participación no controladora relacionada con su participación y control en los Fideicomisos CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Hasta el 1 de junio de 2021, para el desarrollo de su operación, Fibra Inn había celebrado los siguientes contratos con partes relacionadas, las cuales dejaron de ser consideras de esta manera a partir de esta fecha (a excepción de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.), y cuyas transacciones ahora se consideran operaciones con clientes y proveedores terceros:

i. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

ii. Contrato de servicios de contabilidad y administración con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. a partir del 1 de enero de 2018 con una vigencia de 20 años.

iii. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años que se prorrogará automáticamente por un periodo adicional de 10 años.

iv. Contrato de subarrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. celebrado el 14 de febrero de 2020 con una vigencia de 20 años, para los servicios diferentes al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.

v. Contrato de servicios de contabilidad y administración de los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058 con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 4 de mayo de 2020 con una vigencia de 20 años.

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 DB/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, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, Operadora México percibe los ingresos por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta por dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y

por un componente de renta variable que oscila entre 7% y 10% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Pagos basados y liquidables en instrumentos financieros

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, basados y liquidables con instrumentos de 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, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso DB/1616 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.

Pagos basados en instrumentos de patrimonio y liquidables en efectivo

Las transacciones por compensación a ciertos directivos con base en instrumentos de patrimonio se miden inicialmente a su valor razonable, y se revalúan al final de cada periodo de reporte, así como en su fecha de liquidación. Los instrumentos de patrimonio son recomprados por Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el mercado secundario para ser entregados a los directivos, por lo cual, Fibra Inn reconoce a nivel consolidado cualquier cambio en el valor razonable de dicha obligación en el patrimonio.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplicable.

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 de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta 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 DB/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

a)El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global; El COVID-19 tuvo y continúa teniendo impactos en los sistemas de salud, económicos y sociales a nivel mundial que se han extendido al 2021. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2021 y con la información disponible a esta fecha, la administración ha considerado los siguientes impactos en el corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida impactará el negocio en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2021 y 2020. Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 50% hasta el 100% de su capacidad.

  El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("funds from operations" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula deduciendo de la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) los gastos de adquisición y organización y el resultado financiero neto (gasto financiero neto y fluctuación cambiaria realizada) que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una

buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 representó flujos negativos de $201,562 y $387,964, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

i. Decisión de cerrar temporalmente veintitrés hoteles del portafolio durante 2020, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn. Al 31 de diciembre de 2021, de los treinta y ocho hoteles del portafolio, solamente cinco hoteles permanecen cerrados.

ii. Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2021.

iii. La administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre, Fibra Inn cuenta con $304,600 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

i. Al 31 de diciembre de 2021, se mantiene en proceso la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $126,163, y también se mantiene en proceso la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot Monterrey Valle, por un monto de $27,686 cuyos recursos se esperan recibir durante el 2022.

ii. Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 tiene contemplado llevar a cabo la venta mediante subasta de los hoteles ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao, así como el hotel de Coatzacoalcos (los cuatro actualmente sin marca) como parte de su proceso de reciclaje de capital a través de la desinversión de activos no estratégicos. En caso de concretar la venta, Fibra Inn obtendría recursos adicionales para cubrir sus obligaciones y gastos operativos.

iii. Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder

obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de aproximadamente $680,000.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en los meses de febrero y agosto del año 2022 y los créditos simples contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale aproximadamente a $387,600.

Al 31 de diciembre de 2021, en caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene líneas de crédito disponibles para disponer de recursos adicionales; las cuales, están previstas que serán dispuestas de acuerdo con las evaluaciones financieras que ha venido realizando la administración hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados. Además, como se describe más adelante, Fibra Inn podrá adquirir deuda adicional de hasta $400,000 por la dispensa otorgada en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18, y de $115,000 a través del Fideicomiso CIB/3096 (ya contemplados en el contrato de crédito firmado en Octubre 2020). La administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que casi la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios se empezará a pagar a partir del año 2022, y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a BBB+ (con perspectiva estable), no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento en dicho indicador, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo, sino únicamente la suspensión de la posibilidad de contratar créditos adicionales.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18 llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de

2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625,000, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta $315,000 (de los cuales ya dispuso $200,000 al 31 de diciembre de 2021, para financiar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle y tiene prevista en el mismo contrato de crédito la opción para contratar los $115,000 adicionales), cuyos recursos adicionales se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como capital de trabajo, impuestos por recuperar (anticipar flujos provenientes de devoluciones en proceso) y gastos financieros, entre otros. El Índice de Cobertura del Servicio de Deuda fue de 2.0 veces al 31 de diciembre de 2021.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2021 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, existiendo incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, por los bajos niveles de ocupación hotelera, Fibra Inn reconoció un deterioro de $768,971 y una disminución del superávit de $449,946 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, se ha mostrado una recuperación gradual a partir del año 2021.

  Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye la disminución de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar una reducción en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $69,580 al 31 de diciembre de 2021.

  Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvo una caída del 22.5% en los últimos 12 meses, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

  En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

  Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2020, sigue

siendo válida al 31 de diciembre de 2021, por lo que los estados financieros consolidados condensados no auditados se presentan sobre dicha base.

b)El 28 de junio de 2021, el Fideicomiso DB/1616 firmó un acuerdo vinculante para la venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, por un total de $259,000, el cuál fue liquidado en tres parcialidades durante los meses de julio y agosto de 2021. Fibra Inn obtuvo una utilidad en la venta del hotel por un monto de $20,475 y realizó desembolsos por un monto total de $21,088, relacionados a los costos de venta y gastos de terminación anticipada del contrato por gestión hotelera. Los recursos provenientes de la transacción serán utilizados para cubrir las obligaciones financieras actuales.

c)Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 ha dispuesto un total de $43,050 relacionado con el Tramo 2 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. DB/1616 (CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO CAUSAHABIENTE FINAL Y UNIVERSAL DE DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados

Al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de doce meses concluido en dicha fecha

(Miles de pesos)

(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso DB/1616”) se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fiduciario predecesor") y a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 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 inversión 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 DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de

la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control, como se define en la nota 2. numeral.IV.a. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058"), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097") son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado "*Fábrica de Hoteles")* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida Belisario Dominguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León.

(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

i. 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).

ii. Bases de medición

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidas a valor razonable:

a)estimación para cuentas de cobro dudoso;

b)instrumentos financieros derivados;

c)las propiedades, mobiliario y equipo;

d) los activos disponibles para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;

e)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como 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 no auditados al 31 de diciembre de 2021 y por los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 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.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado la siguiente interpretación modificada, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que es obligatoria para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Al 31 de diciembre de 2021 no ha existido un remplazo en tasas de interés de referencia utilizadas por Fibra Inn; sin embargo, se espera que la tasa de referencia LIBOR desaparezca en 2023, a la cual los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097 se encuentran expuestos. Por lo tanto, el Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos en la transición hacia tasas alternativas de referencia derivado de la aplicación de estas enmiendas.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (2)
- Modificación a la IAS 1 – Presentación de políticas contables (2)
- Modificación a la IAS 8 – Definición de estimaciones contables (2)
- Modificación a la IAS 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción (2)
- Modificación a la IAS 16 – Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 – Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

iii. Negocio en marcha

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los estados financieros consolidados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

iv. Bases de consolidación

a)Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

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 evalúo de acuerdo a IFRS 10, “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control el 31 de diciembre de 2021 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; 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 y únicamente se consideran partes relacionadas.

b)Participación No Controladora.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn incluyen la participación no controladora relacionada con su participación y control en los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058, la participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se

reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

v. Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

vi. 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 23 de febrero de 2022, representado por el Ing. Víctor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo.

vii. Estado de resultados y de utilidad integral

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 utilidad bruta 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 DB/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

viii. Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

(3) EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO-

		Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos circulantes			
Efectivo en bancos	$	190,785	87,374
Equivalentes de efectivo (bonos		113,815	178,348

gubernamentales)		304,600	265,722
Efectivo restringido		950	36,950
Total efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido circulante	$	305,550	302,672
Activos no circulantes			
Efectivo restringido no circulante	$	43,007	20,063

El artículo 187 de la actual Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 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 DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en distintos fondos con alta calificación crediticia.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el efectivo restringido se mantiene como fondo de reserva de los créditos bancarios contratados con BBVA Bancomer, Banregio y Sabadell contratados por las subsidiarias de Fibra Inn.

(4) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se integran como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2021		**Al 31 de diciembre de 2020**
Terrenos	$	2,288,753	$	$1,696,233
Edificios, neto		8,086,135		6,413,893
Componentes de edificios, neto		504,416		362,644
Maquinaria y equipo, neto		413,746		367,238
Mobiliario y equipo		649,939		477,281
Mejoras a locales arrendados, neto		5,470		-
		11,948,459		9,317,289
Construcciones en proceso (1)		399,559		1,769,756
Subtotal		12,348,018		11,087,045

Menos depreciación acumulada [2]		(6,134)	(4,305)
Menos deterioro acumulado de propiedades		(1,350,582)	(1,742,620)
Total	$	10,991,302	9,340,120

[1] Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha capitalizado intereses por un monto de $15,962 y $48,099, respectivamente, provenientes de préstamos atribuibles a la construcción de hoteles.

[2] Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso DB/1616 reconoció un superávit por revaluación de $2,181,062 y un déficit por revaluación de $449,946, respectivamente. Adicionalmente, en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se reconoció un (superávit)/gasto por deterioro de $(344,949) y $768,971, respectivamente.

(5) PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES-

Aportaciones, contribuciones y recompras-

a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

Contribuciones-

b. El 25 de febrero de 2021, se liberaron y entregaron un total de 11,226,920 de CBFIs equivalentes a $129,397 correspondientes al pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio a favor de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con motivo del programa de Internalización.

Recompras-

c. Mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, el 30 de abril de 2021, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 30 de abril de 2020, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

d. El 24 de noviembre de 2021, se llevó a cabo la cancelación de 2,773,080 CBFIs adquiridos que se encontraban en la Tesorería del Fideicomiso, en términos de lo acordado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 11 de noviembre de 2016 y los acuerdos adoptados por los miembros del Comité de Auditoria el 15 de marzo de 2020 y la cancelación de 223,900 CBFIs adquiridos por Fibra Inn a través de su fondo de recompra en términos de lo acordado en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso el 24 de febrero de 2021.

(6) ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES DE HOTELES-

Fibra Inn determina la clasificación de los hoteles adquiridos sobre la base de que dichos hoteles serán utilizados en el curso normal de los negocios. Las transacciones de adquisición de hoteles se contabilizan como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se llevan a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

El 3 de mayo de 2021, el hotel JW Marriott Monterrey Valle comenzó operaciones. El JW Marriott Monterrey Valle cuenta con 250 habitaciones y suites con todas las amenidades y tecnología y se encuentra dentro del segmento de servicios completos. Fibra Inn contempla un periodo de estabilización de 18 a 24 meses y la tarifa promedio diaria está en un rango de 230 a 255 dólares este año.

El 28 de junio de 2021, el Fideicomiso DB/1616 firmó un acuerdo vinculante para la venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, por un total de $259,000, el cuál fue liquidado en tres parcialidades durante los meses de julio y agosto de 2021. Fibra Inn obtuvo una utilidad en la venta de los hoteles por un monto de $20,475 y realizó desembolsos por un monto total de $21,088, relacionados a los costos de venta y gastos de terminación anticipada del contrato por gestión hotelera. Los recursos provenientes de la transacción serán utilizados para cubrir las obligaciones financieras actuales.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido ofertas de compra por los hoteles Wyndham Garden Silao-Aeropuerto, Wyndham Garden Celaya y Wyndham Garden Irapuato; sin embargo, a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, la transacción no se ha podido concretar su venta, aunque la administración continúa implementando un plan activo de venta, como lo requieren las IFRS para la clasificación de estos hoteles como disponibles para la venta.

(7) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

a) El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global; El COVID-19 tuvo y continúa teniendo impactos en los sistemas de salud, económicos y sociales a nivel mundial que se han extendido al 2021. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2021 y con la información disponible a esta fecha, la administración ha considerado los siguientes impactos en el corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida impactará el negocio en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso

DB/1616. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2021 y 2020. Al 31 de diciembre de 2021, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 50% hasta el 100% de su capacidad.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("funds from operations" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula deduciendo de la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) los gastos de adquisición y organización y el resultado financiero neto (gasto financiero neto y fluctuación cambiaria realizada) que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 representó flujos negativos de $201,562 y $387,964, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

i. Decisión de cerrar temporalmente veintitrés hoteles del portafolio durante 2020, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn. Al 31 de diciembre de 2021, de los treinta y ocho hoteles del portafolio, solamente cinco hoteles permanecen cerrados.

ii. Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2021.

iii. La administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre, Fibra Inn cuenta con $304,600 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

i. Al 31 de diciembre de 2021, se mantiene en proceso la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $126,163, y también se mantiene en proceso la devolución del IVA a favor del

Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot Monterrey Valle, por un monto de $27,686 cuyos recursos se esperan recibir durante el 2022.

ii. Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 tiene contemplado llevar a cabo la venta mediante subasta de los hoteles ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao, así como el hotel de Coatzacoalcos (los cuatro actualmente sin marca) como parte de su proceso de reciclaje de capital a través de la desinversión de activos no estratégicos. En caso de concretar la venta, Fibra Inn obtendría recursos adicionales para cubrir sus obligaciones y gastos operativos.

iii. Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de aproximadamente $680,000.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en los meses de febrero y agosto del año 2022 y los créditos simples contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale aproximadamente a $387,600.

Al 31 de diciembre de 2021, en caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene líneas de crédito disponibles para disponer de recursos adicionales; las cuales, están previstas que serán dispuestas de acuerdo con las evaluaciones financieras que ha venido realizando la administración hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados. Además, como se describe más adelante, Fibra Inn podrá adquirir deuda adicional de hasta $400,000 por la dispensa otorgada en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18, y de $115,000 a través del Fideicomiso CIB/3096 (ya contemplados en el contrato de crédito firmado en Octubre 2020). La administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que casi la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios se empezará a pagar a partir del año 2022, y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a BBB+ (con perspectiva estable), no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento en dicho indicador, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo, sino únicamente la suspensión de la posibilidad de contratar créditos adicionales.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria de Tenedores FINN 18 llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625,000, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 podrá contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000 y su subsidiaria el Fideicomiso CIB/3096 hasta $315,000 (de los cuales ya dispuso $200,000 al 31 de diciembre de 2021, para financiar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle y tiene prevista en el mismo contrato de crédito la opción para contratar los $115,000 adicionales), cuyos recursos adicionales se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como capital de trabajo, impuestos por recuperar (anticipar flujos provenientes de devoluciones en proceso) y gastos financieros, entre otros. El Índice de Cobertura del Servicio de Deuda fue de 2.0 veces al 31 de diciembre de 2021.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2021 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, existiendo incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, por los bajos niveles de ocupación hotelera, Fibra Inn reconoció un deterioro de $768,971 y una disminución del superávit de $449,946 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, se ha mostrado una recuperación gradual a partir del año 2021.

  Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye la disminución de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar una reducción en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $69,580 al 31 de diciembre de 2021.

Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvo una caída del 22.5% en los últimos 12 meses, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2020, sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2021, por lo que los estados financieros consolidados condensados no auditados se presentan sobre dicha base.

b)El 29 de enero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 solicitó una dispensa y extensión del plazo para realizar los actos jurídicos necesarios para convertir un total de $280,000 del saldo insoluto del crédito simple con garantía hipotecaria a dólares americanos.

c)El 3 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 realizó una disposición por un total de $20,533 relacionado con el Tramo 1 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer. Con esta disposición, el Fideicomiso ha obtenido el total del crédito del Tramo 1. A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el saldo insoluto del Tramo 1 asciende a $560,000. En esta misma fecha y derivado de la disposición mencionada, se constituyó un Fondo de Reserva para el Servicio de la deuda por un total de $15,959 cuya finalidad es garantizar el pago de los intereses devengados y el crédito, dicho fondo será devuelto en cuanto la deuda sea liquidada. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del Fondo de Reserva asciende a $43,110.

d)El 15 de febrero de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 obtuvo la devolución del Fondo de Reserva por un total de $36,000 más los rendimientos generados en dicho Fideicomiso.

e)El 25 de febrero de 2021, Fibra Inn firmó un convenio de modificación relacionado con el contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V en donde se establece una modificación a la renta fija y renta variable. Este convenio de modificación será revisado y ajustado de manera semestral de acuerdo con el desempeño de cada hotel.

f)El 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso CIB/3096 solicitó una dispensa de sus obligaciones de hacer previstas en el Contrato de Crédito. En esta dispensa se solicitó que el pago de intereses a efectuarse el 5 de abril de 2021 se realice con cargo al Fondo de Reserva, así como la solicitud de 90 días para la restitución de los recursos utilizados en el pago mencionado. El 2 de julio de 2021, se restituyeron los cargos del Fondo de Reserva por un total de $10,611 y de US$92.

g)Durante el 2021, el Fideicomiso CIB/3097 recibió un total de $172,410, respectivamente, incluyendo actualizaciones por efectos de la inflación, por parte del Servicio de Administración Tributaria correspondientes a los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado solicitados en devolución. Los

recursos obtenidos en devolución fueron utilizados para liquidar el saldo insoluto de la línea de crédito simple de BBVA Bancomer incluyendo los intereses por pagar a la fecha de la amortización.

h)El 5 de abril de 2021, Fibra Inn y sus subsidiarias notificaron al Servicio de Administración Tributaria el cambio de domicilio fiscal, el nuevo domicilio se encuentra en Av. Belisario Dominguez 2725 Pte. Colonia Obispado, Monterrey, Nuevo León, C.P. 64060. Este domicilio surte efectos a partir del 1 de abril de 2021.

i)El 1 de junio de 2021, Aimbridge Hospitality adquirió a Grupo Hotelero Prisma para operar en México; por lo cual, Grupo Hotelero Prisma y sus subsidiarias, que brindan servicios de gestión hotelera a Fibra Inn, dejaron de ser consideradas partes relacionadas del Fideicomiso DB/1616.

j)El 12 de octubre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 dispuso del monto remanente del Tramo 2 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer por $5,150.

k)El 25 de octubre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Convenio Modificatorio para la conversión a dólares de un total de $280,000 del saldo insoluto del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer.

l)El 22 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000. El destino de estos recursos será el financiamiento del IVA que actualmente está en proceso de trámite legal con la autoridad fiscal para su devolución y cuyo procedimiento comenzó desde el cuarto trimestre de 2019. Una vez obtenida la devolución se cancelará la parte correspondiente del crédito puente que Fibra Inn había otorgado al Fideicomiso CIB/3096. La vigencia de este financiamiento es por 5 años y la tasa de interés pactada es de TIIE a 91 días más un margen aplicable entre 325 y 365 puntos base, pagadero trimestralmente.

m)Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso CIB/3097 ha dispuesto un total de $43,050 relacionado con el Tramo 2 del crédito hipotecario contratado con BBVA Bancomer.

(8) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS-

Durante el año 2020, Fibra Inn firmó posibles compromisos de pago, cuyos resultados no pueden predecirse al 31 de diciembre de 2021. El Fideicomiso DB/1616 considera que estas obligaciones de pago no afectarían significativamente de manera individual o general su situación financiera y o resultado de operación.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn tiene principalmente los siguientes compromisos:

a) El 4 de junio de 2020 se firmó el acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Marriot ubicado en Coatzacoalcos, Veracruz, mantenido con Marriot Switzerland Licensing Company, S.A.R.L. Como resultado de esto, Fibra Inn incurrió en gastos por penalidad de terminación de US$4 y se comprometió a pagar US$250 por concepto de indemnización en caso de que ocurran los siguientes dos escenarios:

- en un plazo máximo de 48 meses no se firme con el proveedor de la franquicia un contrato para la apertura de un hotel de servicios completos o dos hoteles de servicios limitados y
- si 36 meses posteriores a la fecha de firma del contrato anterior, Fibra Inn no realiza la apertura del hotel u hoteles, en su caso.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Inn no ha firmado contratos de apertura de hoteles bajo la marca Marriott con las condiciones descritas anteriormente, sin embargo, ha efectuado un pago inicial por $750 con la finalidad de realizar la conversión de un hotel de servicio completo del portafolio a la marca Marriott y espera realizar la conversión y apertura del hotel durante el plazo otorgado. Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2021, no existe una provisión reconocida por esta posible penalización.

b) El 20 de febrero de 2020 inició la operación del hotel The Westin Monterrey Valle, el cual se ubica en San Pedro Garza García y significó una inversión de $732,000. Dentro del contrato de compraventa se estableció que, una vez una vez que el hotel se encontrará en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un precio variable ("earn-out") al vendedor, condicionado al rendimiento del hotel dentro de un periodo consecutivo de 12 meses durante los primeros 4 años a partir de su apertura.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso DB/1616 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la administración.

(9) EVENTOS SUBSECUENTES-

a)El 6 de enero de 2022, se realizó la primera disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $72,900.

b)El 17 de febrero de 2022, se realizó la segunda disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $15,620.

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.

Adicionalmente, la aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la lenta distribución de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; y de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

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

El 25 de febrero de 2021, se liberaron y entregaron un total de 11,226,920 de CBFIs equivalentes a $129,397 correspondientes al pasivo liquidable en instrumentos de patrimonio revelados a favor de Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. con motivo del programa de Internalización.

Mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, el 30 de abril de 2021, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 30 de abril de 2020, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de

CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

El 24 de noviembre de 2021, se llevó a cabo la cancelación de 2,773,080 CBFIs adquiridos que se encontraban en la Tesorería del Fideicomiso, en términos de lo acordado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs el 11 de noviembre de 2016 y los acuerdos adoptados por los miembros del Comité de Auditoria el 15 de marzo de 2020 y la cancelación de 223,900 CBFIs adquiridos por Fibra Inn a través de su fondo de recompra en términos de lo acordado en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso el 24 de febrero de 2021.

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

a)El 6 de enero de 2022, se realizó la primera disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $72,900.

b)El 17 de febrero de 2022, se realizó la segunda disposición de crédito relacionado al Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria con Banorte hasta por $90,000 de los cuales se dispusieron $15,620.

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).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Referirse a la sección "Notas - Lista de notas", subsección "Información a revelar sobre cambios en las políticas contables".

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Bancomer	000785245	Crédito Simple	MXN	NO		2020-01-14	2030-01-14	TIIE 28 mas 285 puntos base	8.565	Hipotecaria sobre inmueble	612,000,000	323,050,000	0	6,461,000	10,693,000	27,718,000	278,178,000	5,618,000	8.05	0
Bancomer		Crédito Simple	USD	NO		2020-01-14	2030-01-14	LIBOR3M mas 300 puntos base	3.2091	Hipotecaria sobre inmueble	0	289,537,000	0	5,791,000	9,584,000	24,842,000	249,320,000	1,812,000	7.22	0
Banorte	86095664	Crédito Simple	MXN	NO		2020-10-08	2030-10-08	TIIE91 mas 350 puntos base	9.355	Prendario sobre mobiliario	157,500,000	100,000,000	0	681,000	1,415,000	4,712,000	93,192,000	2,070,000	2.49	0
Sabadell		Crédito Simple	MXN	NO		2020-10-08	2030-10-08	TIIE91 mas 350 puntos base	9.355	Prendario sobre mobiliario	85,050,000	54,000,000	0	367,000	764,000	2,545,000	50,324,000	1,124,000	1.35	0
Sabadell		Crédito SImple	USD	NO		2020-10-08	2030-10-08	LIBOR3M mas 430 puntos base	4.5091	Prendario sobre mobiliario	72,450,000	44,978,000	0	306,000	636,000	2,120,000	41,916,000	492,000	1.12	0
Total Bancarios [Miembro]											927,000,000	811,565,000	0	13,606,000	23,092,000	61,937,000	712,930,000	11,116,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FINN18	Mexico	Crédito SImple	MXN	NO		2018-02-14	2028-02-14	Tasa Fija 9.93%	9.93	Emisión Quirografaria sin garantías reales	3,200,000,000	3,200,000,000	0	0	0	0	3,200,000,000	140,572,000	79.77	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,200,000,000	3,200,000,000	0	0	0	0	3,200,000,000	140,572,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											4,127,000,000	4,011,565,000	0	13,606,000	23,092,000	61,937,000	3,912,930,000	151,688,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.35

Total de financiamientos:	811,565,000
Total de deuda bursátil:	3,200,000,000

Total de intereses devengados no pagados

151,688,000

Activos:	11,914,683,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	11,914,683,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.99

Activos líquidos:	304,600,000
IVA por recuperar:	164,838,000
Utilidad operativa estimada:	415,500,000
Líneas de crédito revolventes:	8,000,000

Amortización estimadas intereses

377,200,000

Amortización programadas capital:	13,600,000

Gastos de capital recurrentes estimados

42,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

16,000,000