

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	196
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	203
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	205
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	206
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	208
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	210
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	213
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	216
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	217
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	218
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	219
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	223
[800500] Notas - Lista de notas.....	225
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	302
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	316

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### **Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 comparado con los años terminados el 31 de diciembre de 2016**

La información financiera presentada en esta sección proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados por Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

#### Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

2017	%	2016	%	Variación Ps.	%
------	---	------	---	------------------	---

(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFÍ)

#### Información del Estado de Resultados Base NOI:

##### Ingresos por:

Hospedaje . . . . .	Ps. 1,861.3	95.3	Ps. 1,707.5	95.0	Ps. 153.8	9.0
Arrendamiento de inmuebles . . . . .	91.2	4.7	90.1	5.0	1.1	1.2
<b>Total de ingresos . . . . .</b>	<b>1,952.5</b>	<b>100.0</b>	<b>1,797.6</b>	<b>100.0</b>	<b>155.0</b>	<b>8.6</b>

##### Costos y gastos por servicios hoteleros:

Hospedaje . . . . .	501.3	25.7	439.2	24.4	62.1	14.1
Administración . . . . .	317.7	16.3	289.8	16.1	27.9	9.6
Publicidad y Promoción . . . . .	102.1	5.2	74.5	4.1	4.7	6.4
Energéticos . . . . .	117.7	6.0	100.2	5.6	17.5	17.5
Mantenimiento . . . . .	79.2	4.1	109.7	6.1	11.8	10.8
Regalías . . . . .	121.5	6.2	102.1	5.7	(0.6)	(0.1)
Prediales . . . . .	13.6	0.7	13.9	0.8	(0.2)	(1.7)
Seguros . . . . .	5.9	0.3	6.7	0.4	(0.7)	(-11.2)

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,						
	2017	%	2016	%	Variación Ps.	%
(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBF)						
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	1,259.0	64.5	1,136.0	63.2	123.0	10.8
<b>NOI</b>	<b>693.6</b>	<b>35.5</b>	<b>661.6</b>	<b>36.8</b>	<b>32.0</b>	<b>4.8</b>
Otros costos y gastos						
Honorarios de asesor	-	-	64.3	3.6	29.5	25.9
Gastos corporativos de administración	84.8	4.3	36.7	2.0	48.1	130.9
Costos de adquisición y organización	24.9	1.3	14.9	0.8	10.0	67.1
Otros gastos, neto	(12.7)	(0.6)	(7.5)	-0.4	(5.1)	68.0
Total de gastos indirectos	97.1	5.0	108.4	6.0	(11.3)	(10.4)
<b>EBITDA</b>	<b>596.4</b>	<b>30.5</b>	<b>553.2</b>	<b>30.8</b>	<b>43.3</b>	<b>7.8</b>
Mas: Gastos de adquisición de negocios	24.9	1.3	14.9	0.8	10.0	67.1
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>621.4</b>	<b>31.8</b>	<b>568.1</b>	<b>31.6</b>	<b>53.3</b>	<b>9.4</b>
Compensación al asesor por la terminación del contrato de Asesoría	93.8	4.8	-	-	93.8	
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7.7	0.4	3.6	0.2	4.1	113.4
Deterioro de activos financieros	42.6	2.2	2.0	0.1	40.6	2,105.0
Mantenimiento mayor	14.1	0.7	8.5	0.5	5.6	66.4
Pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo	30.3	1.6	7.7	0.4	22.6	292.5
Deterioro de terrenos y edificios	584.5	29.9	42.1	0.0	542.4	1,288.9
Depreciación y amortización	249.2	12.8	220.2	12.3	28.9	13.1
<b>EBIT (Utilidad de Operación)</b>	<b>(425.8)</b>	<b>(21.8)</b>	<b>269.0</b>	<b>15.0</b>	<b>(694.8)</b>	<b>(258.3)</b>

Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,						
	2017	%	2016	%	Variación Ps.	%
(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFÍ)						
Gastos por intereses, neto . . . . .	159.0	8.1	137.3	7.6	21.7	15.8
Pérdida cambiaria, neta . . . . .	6.1	0.3	5.6	0.3	0.5	8.6
Impuestos a la utilidad diferidos . . . .	1.3	0.1	1.8	0.1	(0.5)	(28.8)
<b>Utilidad Neta . . . . .</b>	<b>(592.1)</b>	<b>(30.3)</b>	<b>124.3</b>	<b>6.9</b>	<b>(716.4)</b>	<b>(576.2)</b>
<b>FFO . . . . .</b>	<b>456.3</b>	<b>23.4</b>	<b>425.2</b>	<b>23.7</b>	<b>31.1</b>	<b>7.3</b>

La mezcla de ventas al cierre del 2017 se compuso de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales	2017	%	2016	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado . . . . .	275.6	14.1%	261.7	14.6%
Servicio Selecto . . . . .	916.1	46.9%	811.9	45.2%
Servicio Completo . . . . .	709.3	36.3%	675.5	37.6%
Estancia Prolongada . . . . .	51.5	2.6%	48.5	2.7%
<b>Total . . . . .</b>	<b>1,952.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,797.6</b>	<b>100.0%</b>

Los ingresos totales en el 2017 fueron de Ps. 1,925.5 millones y mostraron un crecimiento del 8.6% comparado con el 2016. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 1,861.3 millones o 95.3% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades del portafolio, que equivalen a un crecimiento de 9.0% vs. Ps. 1,707.5 millones del 2016. Este crecimiento proviene de un 7.7%, de ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas como resultado de la comercialización, tanto en el proceso de estabilización progresiva de algunos hoteles que se encuentran en esa etapa, como la implementación de estrategias comerciales para atraer viajeros de negocio durante todo el año. El crecimiento orgánico moderado de 1.3% de este año es el efecto neto

de: (i) el beneficio en las tarifas hoteleras por la moderada depreciación del peso frente al dólar en un 1.2% promedio durante el año, comparado con el año anterior.

- Ps. 91.2 millones o 4.7% de los ingresos totales son derivados del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales y que presentaron un incremento en los ingresos de 1.2% comparados con los Ps. 90.1 millones del 2016.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 1,281.9 millones en 2017, que representan un incremento de 14.7% o Ps. 164.5 millones comparado con los Ps. 1,117.5 millones del año anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 65.7% para 2017 en comparación con los 62.2% del 2016 representando un incremento de 350 puntos base como porcentaje de los ingresos totales ó un aumento de Ps. 164.5 millones en pesos nominales. Lo anterior es el efecto neto de:

- Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso que representó el 2.2% de los ingresos totales ó Ps. 42.6 millones, y refiere al reconocimiento de las las cuentas incobrables que se llevaron a resultados. En pesos nominales, este rubro registra un incremento de Ps. 40.6 millones, comparado con los Ps. 2.0 millones registrados el año pasado.
- Un mayor gasto de hospedaje en 130 puntos base, que representó el 25.7% de los ingresos totales ó Ps. 501.3 millones, ya que se incrementó el uso de canales de venta externos para generar mayor demanda invirtiendo en estrategias comerciales con mayor participación de las agencias de viajes, tanto tradicionales como por internet, por medio de las cuales se tiene acceso al huésped de placer, para así poder compensar la estacionalidad durante el año cuando existe una baja afluencia del huésped de negocios; además de incrementar los huéspedes afiliados a los programas de fidelidad de las marcas globales. En pesos nominales, este rubro registra un incremento vs Ps. 439.2 millones, equivalente al 14.1% de aumento ó Ps. 62.1 millones vs el año anterior.
- Un incremento de 40 puntos base en los energéticos como porcentaje de los ingresos, que representaron el 6.0% de los ingresos totales ó Ps. 117.7 millones, ya que durante el año se presentaron incrementos a las tarifas de energía eléctrica en 40%. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 17.5% vs el año anterior equivalente a Ps. 17.5 millones, cuando se registraron Ps. 100.2 millones.
- Un incremento de 20 puntos base en gastos de administración como porcentaje de los ingresos ó Ps. 317.7 millones, que representaron el 16.3% de los ingresos totales y que se mantuvieron estables al comparar los 16.1% del año pasado. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 9.6% vs el año anterior equivalente a Ps. 27.9 millones, cuando se registraron Ps. 289.8 millones.
- Un aumento de 10 puntos base en las regalías, que representaron el 6.2% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 121.5 millones, ya que se renovaron algunos contratos de franquicia con las marcas internacionales de IHG y Hilton, principalmente. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 10.8% vs el año anterior equivalente a Ps. 11.8 millones, cuando se registró Ps. 109.7 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Los gastos de mantenimiento que prácticamente se mantuvieron constantes, ya que representaron el 4.1% de los ingresos totales iguales a los de 2016, y en valor absoluto presenta un crecimiento del 6.4% equivalente a Ps. 4.7 millones, cuando se registraron Ps. 79.2 millones en 2017 vs Ps. 74.5 millones del año anterior.
- Un decremento de 20 puntos base en publicidad y promoción, que representa un 5.2% de los ingresos totales ó Ps. 102.1 millones, ya que: (i) durante el ultimo trimestre del 2017, se realizó la sinergia del equipo de ventas de los hoteles en Chihuahua, por lo que solo un equipo da servicio a las diez propiedades y esto reduce la nómina en ventas, y (ii) se disminuyó la publicidad en medios de internet a lo largo del año por cambio de estrategia. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 0.1% vs el año anterior equivalente a Ps. 56 mil, cuando se registró Ps. 102.1 millones en 2016.
- Un ligero decremento de 10 puntos base en impuesto predial, que representó 0.7% de los ingresos totales ó Ps. 13.6 millones, y que prácticamente no presenta cambio a lo largo del año. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 1.7% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.2 millones, cuando se registró Ps. 13.9 millones.
- Un ligero decremento de 10 puntos base en los seguros, que representaron el 0.3% de los ingresos totales ó Ps. 5.9 millones, ya que al final de 2016 se realizó el pago pendiente de seguros de algunas propiedades. En pesos nominales, este rubro presenta un decremento de 11.2% vs el año anterior equivalente a Ps. 0.8 millones, cuando se registró Ps. 6.7 millones.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI) durante el 2017 alcanzó Ps. 693.6 millones, el cual representa un incremento de 4.8% comparado con los Ps. 661.6 millones del 2016. El margen NOI fue de 35.5%, lo que representa un decremento de 130 puntos base comparado con el 36.8% alcanzado durante el 2016.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 97.1 millones para el 2017, que representaron un decremento de 10.4% vs. los Ps. 108.4 millones del 2016. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 5.0% y presentaron un decremento de un punto porcentual vs los registrados el año anterior en 6.0% como porcentaje de los ingresos totales. Esta variación se compone como sigue:

- No se registran honorarios pagados al Asesor, ya que a partir del 1 de enero de 2017 se Fibra Inn tiene una estructura internamente administrada. Esto se compara favorablemente contra los Ps. 64.3 millones pagados al Asesor en 2016 cuando representó el 3.6% de los ingresos.
- Un incremento de 230 puntos base en los gastos corporativos de administración que representaron 4.3% de los ingresos totales, presentando un monto de Ps. 84.9 millones por un mayor gasto derivado de la nómina que anteriormente estaba en el Asesor y que ahora pertenece a la subsidiaria de la Fibra. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 130.9% vs el año anterior, equivalente a Ps. 29.5 millones, comparado con los Ps. 36.7 millones del año pasado.

- Un incremento de 50 puntos base en los gastos corporativos de adquisición y organización, que representaron 1.3% de los ingresos totales equivalentes a Ps. 24.9 millones comparados con Ps. 14.9 millones de 2016, cuando representó el 0.8% de los ingresos. En este rubro se registraron: (i) los gastos pre operativos de los hoteles en inauguración por su reciente conversión de marca; (ii) los gastos derivados de la consultoría por la reestructuración del centro de servicios compartidos administrativos; y (iii) los gastos y mejoras a los sistemas del SAP.
- Un incremento de 20 puntos base en otros ingresos, que presenta un monto de Ps. 12.6 millones, equivalente a 0.6%, debido a que: (i) se recibieron devoluciones de IVA por parte de la autoridad tributaria; y (ii) a la venta de mobiliario de los hoteles por la remodelación o conversión de marca. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 68.0% ó 5.1 millones, cuando se compara con los Ps.7.5 millones de gasto de 2016.

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

Como consecuencia de estos gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 596.4 millones para este 2017, que representa un incremento de 7.8% comparado con Ps. 553.1 millones del año anterior. Esto equivale a un 30.5% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra y refleja un deterioro de 30 puntos base vs. el margen de 30.8% alcanzado en 2016.

El EBITDA Ajustado de Ps. 621.4 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados por Ps. 24.9 millones y representa un incremento de 9.4% comparado con los Ps. 568.1 millones del 2016. El margen del EBITDA Ajustado fue de 31.8%, el cual muestra un incremento de 20 puntos base comparado con el margen de 31.6% alcanzado en el 2016.

Durante el período se registra:

- Un deterioro de terrenos y edificios por Ps. 584.5 millones, que representa el 29.9% de los ingresos totales, comparado con los Ps. 42.1 millones registrados en el 2016; en este rubro se registra el deterioro en algunas propiedades del portafolio que corresponde a la revaluación de los activos que realizó Deloitte y que se hizo por primera vez desde la oferta pública inicial. Esta revaluación de activos se realizó por el método de valor razonable utilizando flujos descontados. Dicha revaluación muestra el beneficio de un superávit por revaluación de propiedades en el balance por Ps. 2,802.5 millones, lo que incrementa el patrimonio en cuanto a las propiedades de la Fibra en Ps. 2,361.5 millones, equivalente a 37.3%.
- Una compensación al Asesor por la terminación del contrato de asesoría por Ps. 93.8 millones en 2017, equivalentes al 4.8% de los ingresos totales..

- Se presenta un incremento de 120 puntos base por el gasto en la pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo por Ps. 30.3 millones, equivalente a 1.6% de los ingresos totales; eso se debe a la baja de los activos en las propiedades por la remodelación y conversión de hoteles debido al saldo de la depreciación pendiente de los activos anteriores. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 292.5% ó 22.6 millones, cuando se compara con los Ps.7.7 millones de 2016.
- Una depreciación contable por Ps. 249.2 millones, equivalente al 12.8% de los ingresos totales. 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. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 13.1% ó 28.9 millones, cuando se compara con los Ps.220.2 millones del 2016.
- Una estimación de deterioro de cuentas de cobro dudoso por Ps. 42.6 millones, que representa el 2.2% de los ingresos totales; que corresponde a la estimación de reserva incobrable de la cartera de clientes. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 40.6 millones, cuando se compara con los Ps. 2.0 millones del 2016.
- Un gasto por mantenimiento mayor por Ps. 14.1 millones, que representa el 0.7% de los ingresos totales, y corresponde a las reparaciones de mantenimientos extraordinarios en las propiedades. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de 66.4% ó Ps. 5.6 millones, cuando se compara con los Ps. 8.5 millones del 2016.
- Una compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patronio por Ps. 7.7 millones ó 0.4% de los ingresos totales, que corresponden al monto provisionado para los bonos de desempeño de ejecutivos clave para el largo plazo. En términos nominales, este rubro presenta un incremento de Ps. 3.6 millones, cuando se compara con los Ps. 3.6 millones del 2016.

La Utilidad de Operación (EBIT) registra una pérdida de Ps. 425.8 millones, que representa un decremento de Ps. 694.8 millones menos que el 2016 cuando se registraron Ps. 269.0 millones. Esto equivale a un margen negativo de operación de 21.8% y refleja el deterioro vs. el margen de 15.0% alcanzado en 2016.

En cuanto a los rubros relacionados con el financiamiento:

- Se presentan mayores ingresos financieros totalizando Ps. 51.3 millones equivalentes a 2.6% de los ingresos totales, que representan un incremento de 166.8% ó Ps. 32.1 millones más comparado con los Ps. 19.2 millones del 2016. Este incremento corresponde a un mejor rendimiento obtenido de las inversiones realizadas derivado de la aplicación de mejores estrategias de inversión y a un incremento de las tasas de interés, aún y cuando el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 2017 fue menor al del año anterior. Adicionalmente se tuvieron mayores ingresos por los derivados de tasa de interés que se tienen contratados para cubrir el 66% del saldo total de la deuda bursátil.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 210.3 millones en este 2017, equivalentes a 10.8% de los ingresos totales, que representan un incremento de 34.3% ó Ps. 53.8 millones más comparados con los gastos de Ps. 156.5 millones del 2016. Este monto mayor de intereses corresponde a la deuda bursátil emitida

- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 6.1 millones, equivalente a 0.3% de los ingresos totales, la cual está muy en línea con el 2016 cuando se registraron Ps. 1.8 millones que representaron 0.1% de los ingresos totales y que aumentó dicho rubro en 8.6%, equivalente a Ps. 0.5 millones.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 165.0 millones en el 2017 que representa el 8.5% de los ingresos totales y que equivale a Ps. 22.1 millones más que el gasto de Ps. 142.9 millones del 2016, que resulta favorable considerando una deuda bursátil cubierta parcialmente con la contratación de derivados, en un contexto de incremento en las tasas de interés.

La utilidad neta en el 2017 registra una pérdida de Ps. 592.1 millones, que representa una disminución de Ps. 716.4 millones comparado con los Ps. 124.3 millones de utilidad en el 2016. Se registra un 30.3% de margen neto negativo, que muestra el deterioro cuando se registró 6.9% de margen neto el año anterior.

El FFO en el 2017 fue de Ps. 456.3 millones, y que representó un incremento del 7.3% comparado con los Ps. 425.2 millones de 2016. El margen FFO fue de 23.4%; un decremento de 30 puntos base comparados con el 2016 cuando se registró 23.7%.

Conciliación del FFO y AFFO	2017	2016	Variación %
FFO . . . . .	Ps. 456.3	Ps. 425.2	7.3%
(-) Capex de mantenimiento .	52.5	44.6	17.7%
FFO Ajustado . . . . .	403.8	380.6	6.1%
FFO por CBFi . . . . .	1.0433	0.9663	8.0%
AFFO por CBFi . . . . .	0.9232	0.8650	6.7%

#### Distribución a Tenedores

En cuanto a la distribución correspondiente al 2017 fue de Ps. 440.0 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año calendario, lo cual representa un incremento de 5.2% comparado con el monto decretado en 2016 por Ps. 418.1 millones.

Esto representó 1.0025 centavos por CBFi en 2017 que equivale a un 5.5% de incremento comparado con los 0.9502 centavos por CBFi en 2016.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2017 fue de 8.9% basado al precio de cierre de Ps. 11.26 por CBFi; el cual compara favorablemente con el 8.3% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores	2017		2016	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal . . . . .	-	-	-	-
Reembolso de Capital . . . . .	1.0025	440.0	0.9502	418.1
Total . . . . .	1.0025	440.0	0.9502	418.1

### Cálculo de la Distribución a Tenedores

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

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

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

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

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

### Cálculo del Resultado Fiscal

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

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

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

Utilidad Contable

- (+) La depreciación contable no fiscal
- (-) La depreciación fiscal
- (-) Los gastos de emisión amortizables a 7 años
- (-) El ajuste anual por inflación deducible
- = Resultado Fiscal

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 2,646,183 CBFIs al 31 de diciembre de 2017.

Posición de CBFIs	Al 31 de diciembre de 2017	
	CBFIs	%
CBFIs en tesorería . . . . .	64,000,000	12.7%
Fondo de recompra . . . . .	2,646,183	0.5%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	
Público Inversionista	362,294,189	
Total en Circulación	437,373,359	86.8%
<b>Total Emitidas</b>	<b>504,019,542</b>	<b>100.0%</b>

### Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2017 dicha reserva sumaba Ps. 22.4 millones.

### Administración del riesgo de mercado

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

### Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 66% y 22% de la deuda, respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

### Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto anual a la alza o a la baja como sigue:

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados (Ps. Millones)
+ 100 puntos base		Ps. 9.9
Sin cambio	Ps. 985.4	-
- 100 puntos base		Ps. 9.9

\* El saldo total de deuda es por Ps. 2,875.4 millones y se tiene una cobertura contratada por Ps. 1,890.0 millones.

### Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados

para cubrir Ps. 1,890.0 millones (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En marzo de 2017, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir Ps. 1,265.0 millones (44%) del monto total de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,875.4 millones. En octubre de 2016, cuando se liquidó la deuda bancaria, se reexpresó el swap que cubría Ps. 100.0 millones de notional, para cubrir la deuda bursátil con las mismas condiciones y vigencia. A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

Contraparte	Nocionales (Ps. millones)	Condiciones básicas actuales Fibra Inn paga a tasa fija en pesos de:	Valor razonable	
			Activo (Pasivo) 2017	2016
Varios <sup>(1)</sup>	Ps. 100.0	5.37% y recibe TIE	Ps. 3.2	Ps. 3.9
Varios <sup>(1)</sup>	75.0	5.17% y recibe TIE	2.6	3.2
Varios <sup>(1)</sup>	210.0	5.25% y recibe TIE	7.1	8.7
Santander <sup>(2)</sup>	240.0	5.18% y recibe TIE	11.4	13.3
Varios <sup>(1)</sup>	1,265.0	7.33% y recibe TIE	14.1	-
	Ps. 1,890.0		Ps. 38.4	Ps. 29.1

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

(2) Santander, BBVA Bancomer, Scotiabank y Citibanamex. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

Instrumentos financieros derivados (Ps. millones)	2017	2016
Saldo inicial activo (pasivo)	Ps. 29.1	Ps. (5.3)
Posición inefectiva reconocida en resultados	1.1	-
Efecto por revaluación en OCI	8.2	34.4
Saldo	Ps. 38.4	Ps. 29.1

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es:

Posición financiera en moneda extranjera	2017	2016
(Ps. millones)		
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	Ps. 2.7	Ps. 0.8
Pasivos financieros	(0.9)	(0.9)
Posición financiera	1.8	(38)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

	2017	2016
Dólar estadounidense	19.7354	20.6640

#### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (Ps. 2 por dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda:

Tipo de cambio	Posición financiera, neta (Ps. millones)	Efecto en patrimonio y resultados en pesos
+ \$10%	39.2	Ps. 3.6
Sin cambio	35.7	-
- 10%	32.1	(Ps. 3.6)

#### Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no

realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por tipo de cliente:

Riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Ps. Millones)	2017	2016
		Ps.
Clientes empresariales	Ps. 66.1	75.2
Tarjetas de crédito	8.1	32.9
Agencias de viajes	\$29.3	27.1
Líneas aéreas	16.3	12.3
		Ps.
	<u>\$Ps. 119.8</u>	<u>147.5</u>

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

Desglose de las cuentas por cobrar a clientes (Ps. Millones)	Bruto 2017	Deterioro 2017	Bruto 2016	Deterioro 2016
Al corriente	Ps. 51.1	-	Ps. 79.8	-
Vencido de 0 a 30 días	4.5	-	13.5	-
Vencido de 31 a 120 días	8.7	-	19.1	-
Vencido a más de 120 días	55.5	(0.5)	35.1	-
	<u>Ps. 119.8</u>	<u>Ps. (0.5)</u>	<u>Ps. 147.5</u>	<u>Ps. (2.0)</u>

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

### ***i) Resultados de la Operación 2017 vs 2016***

Indicadores Operativos Hoteleros

## a) Ventas Totales

**Ventas Totales**

<sup>(4)</sup> Ps. millones	2017	2016	Variación
Número de hoteles . . . . .	43	43	
Ingresos por hospedaje <sup>(4)</sup> . . . . .	Ps. 1,861.3	Ps. 1,707.5	9.0%
Ocupación . . . . .	62.3%	60.0%	2.3 p.p.
Tarifa . . . . .	Ps. 1,217.3	Ps. 1,161.7	4.8%
RevPar . . . . .	Ps. 757.8	Ps. 696.8	8.8%

## b) Ventas Mismas Tiendas

**Ventas Mismas Tiendas**

<sup>(4)</sup> Ps. millones	2017	2016	Variación
(43 hoteles)			
Ingresos por hospedaje <sup>(4)</sup> . . . . .	Ps. 1,832.7	Ps. 1,702.2	7.7%
Ocupación . . . . .	62.2%	60.4%	1.9 p.p.
Tarifa . . . . .	Ps. 1,211.5	Ps. 1,161.5	4.3%
RevPar . . . . .	Ps. 753.7	Ps. 701.1	7.5%

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de su escrituración.
- Por tanto, el Indicador para el 2017 abarca 42 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos, tanto del 2017 como el 2016.
- Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio de Fibra Inn.

En este análisis se excluye el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, ya que permanece cerrado desde septiembre 2017 por su ampliación de 51 cuartos y su conversión a la marca Holiday Inn.

## c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Por Segmento	2017			2016		
	Ocupación	Tarifa	RevPar	Ocupación	Tarifa	RevPar
Servicio Limitado	59.6%	880.5	525.0	59.1%	837.4	495.2
Servicio Selecto	62.0%	1,247.3	772.7	58.5%	1,215.1	710.6
Servicio Completo	62.9%	1,357.5	853.7	62.5%	1,284.0	802.4
Estancia Prolongada	87.4%	1,362.3	1,191.1	83.0%	1,325.0	1,100.0
Total	62.2%	1,211.5	753.7	60.4%	1,161.5	701.1

Por Región	2017			2016		
	Ocupación	Tarifa	RevPar	Ocupación	Tarifa	RevPar
Norte	64.7%	1,084.7	701.7	66.9%	1,029.2	688.5
Noreste	65.1%	1,359.4	884.7	60.6%	1,308.9	793.5
Noroeste	61.7%	618.8	381.6	59.0%	553.8	326.6
Centro y Sur	57.4%	1,152.4	661.0	56.0%	1,136.4	635.9
Oeste	65.6%	1,322.7	868.0	62.3%	1,232.3	767.3
Total	62.2%	1,211.5	753.7	60.4%	1,161.5	701.1

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

Noroeste: Sinaloa

Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Veracruz, Campeche.

Por Cadena Hotelera	2017			2016		
	Ocupación	Tarifa	RevPar	Ocupación	Tarifa	RevPar

Por Cadena Hotelera	2017			2016		
	Ocupación	Tarifa	RevPar	Ocupación	Tarifa	RevPar
IHG	69.5%	1,312.2	911.5	66.7%	1,279.7	853.4
Wyndham Hotel Group	57.9%	937.0	542.8	57.6%	896.7	516.9
Hilton Worldwide	59.6%	1,162.9	693.5	58.5%	1,136.6	665.2
Marriott International	51.8%	1,578.3	817.4	46.0%	1,506.5	692.4
Starwood	65.8%	1,420.4	934.2	59.3%	1,395.0	827.3
Locales	61.9%	1,028.8	636.6	64.5%	942.9	608.5
Total	62.2%	1,211.5	753.7	60.4%	1,161.5	701.1

## 2017

	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Región				
Norte	10	1,309	19%	20%
Noreste	11	1,953	29%	37%
Noroeste	1	158	2%	1%
Centro y Sur	14	2,414	36%	29%
Oeste	6	914	14%	13%
Total	42	6,748	100%	100%
Segmento				
Servicio Limitado	11	1,424	21%	12%
Servicio Selecto	18	3,203	47%	47%
Servicio Completo	12	2,004	30%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
Total	42	6,748	100%	100%

Operador Hotelero

2017

	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	40	6,443	95%	95%
Camino Real	1	155	2%	3%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
Total	42	6,748	100%	100%

---

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

---

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

---

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

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

## Modelo de Negocio

El elemento fundamental de la plataforma de Fibra Inn es la especialización en hoteles de negocio. Los hoteles de este nicho de mercado están clasificados en los segmentos de Servicios Limitados, Selectos, Completos y de Estancia Prologada en México y en Estados Unidos. Consideramos que la cartera de Fibra Inn es altamente diversificada con propiedades estratégicamente ubicadas y que se destina predominantemente en el sector de servicios de hotelería dirigidos principalmente a los viajeros de negocio. Se seleccionan mercados que presentan actividad industrial y corporativa significativa, 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, se cuenta con un componente turístico de propiedades en el portafolio destinado al viajero de placer. Por ejemplo, hoteles ubicados en ciudades turísticas como Puebla y Guanajuato, ya que los habitantes de la zona metropolitana de la Ciudad de México utilizan para viajes de fin de semana y/o vacaciones.

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 con las que Fibra Inn tiene contratos de franquicia brindan ventajas competitivas importantes y generan demanda debido a los servicios hoteleros de alta calidad que brindan. Estas marcas pertenecen a las cadenas hoteleras más prestigiadas a nivel mundial; estas son de las cadenas IHG, Hilton Worldwide, Marriott International Inc. y Wyndham Hotel Group,

Fibra Inn tiene un modelo de negocio integrado verticalmente lo 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 de propiedades selectiva con operaciones en marcha serán 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 el Gestor de Hotelero, 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 y reparaciones, y se busca reconvertir y reposicionar esas propiedades a las marcas internacionales. Posteriormente, se pone el hotel bajo la administración de un Gestor Hotelero aprobado, con el fin de tener los niveles de desempeño más eficientes posibles. Contamos con un esquema alternativo de desarrollo externo a la Fibra, la Fábrica de Hoteles, para ampliar las oportunidades de crecimiento futuro. La Fábrica de Hoteles desarrollará las propiedades de manera externa a la Fibra y con inversión compartida de socios terceros. Una vez que el hotel esté

generando ingreso y la operación esté estabilizada, Fibra Inn tiene la opción de adquirir la propiedad para a formar parte del portafolio. Esta estrategia esta planeada para hacer más eficiente el uso de los recursos y en conclusión mantener el nivel de dividendos idóneo para los tenedores de CBFIs añadiendo por un lado propiedades que generen flujo inmediato y con desempeño satisfactorio y por otro lado proyectos que resultan en atractivos rendimientos a un cierto plazo.

Como resultado de lo anterior, Fibra Inn tiene 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, ii) ubicación y iii) nivel y calidad de los hoteles. Estos tres elementos son fundamentales para garantizar el crecimiento del portafolio y mantener a los huéspedes satisfechos.

### **Estrategias de Negocio**

1. Modelo de Negocio enfocado a invertir en hoteles de negocios, con alto valor agregado.
2. Creación de un portafolio de negocios equilibrado.
3. Capitalizar la experiencia del Gestor Hotelero a través de su equipo directivo.
4. Crear valor a través de adquisiciones selectivas, renovaciones, reposicionamiento, expansión y conversión de hoteles.
5. Incrementar la rentabilidad de nuestro portafolio inicial; aumentando la ocupación y la tarifa promedio diaria y reducir costos operativos.
6. Adquirir propiedades que tengan el potencial de añadir valor.
7. Buscar atractivas oportunidades de desarrollo en mercados de alto potencial de crecimiento.
8. Establecer presencia en ciudades con alto nivel de consumo y alta actividad económica.

---

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

---

La inversión en los CBFIs de Fibra Inn implica algunos riesgos, los cuales se sintetizan a continuación:

- En Fibra Inn se está trabajando para diversificar geográficamente el portafolio de propiedades y se opera en 15 estados. Sin embargo, la concentración geográfica de las actuales propiedades en los 15 estados donde se opera, podría hacer a Fibra Inn vulnerable a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en los ingresos o impactando negativamente los resultados de las operaciones.
- Las inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera, ya que abarcan sólo una parte de la misma, enfocándose en los segmentos Limitado, Selecto y Completo, lo cual pudiera ver reducidos los ingresos de la Fibra en el caso de que ocurriera una desaceleración económica.
- En Fibra Inn se está trabajando en la diversificación de marcas; por ello se está sujeto a riesgos asociados con la concentración de la Cartera en las marcas actuales.
- La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir las oportunidades de inversión.
- El desempeño de operación está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general, ya que en caso de que ocurra una desaceleración económica en el país, como un aumento en la tasa de inflación o en las tasas de interés, es uno de los sectores que se ve más afectado, lo que podría reducir considerablemente los ingresos de la Fibra.
- Si se incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.
- Fibra Inn podría no ser capaz de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, lo que provocaría que los resultados de operaciones sean afectados adversamente.
- La necesidad continua para CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia podría tener un efecto material adverso sobre la Compañía, ya que este hecho implica una inversión constante para adquirir o mejorar los activos fijos, sin tener la garantía de generación de ingresos.
- Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital periódicos que sean requeridos, así como la renovación de los hoteles, podría material y adversamente afectar la condición financiera y resultados de operación, ya que los hoteles necesitan estar en una condición óptima para atraer niveles de ocupación altos y tener una rentabilidad adecuada.
- Los activos pueden estar sujetos a un deterioro, disminuyendo la preferencia de los clientes por nuestros hoteles, los cuales podrían tener un efecto adverso en los resultados de operaciones, debido a que los deterioros se reconocen en los resultados del ejercicio y en consecuencia afectan los resultados de operación.
- Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas, lo cual podría implicar sanciones económicas para la empresa, impactando en los resultados del ejercicio. La administración está consciente de estos riesgos y verifica cuidadosamente que los hoteles cumplan con las licencias y permisos, y así evitar la clausura de una propiedad por parte de la autoridad.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente la capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente la estrategia de crecimiento.

- Fibra Inn podría ser incapaz de cerrar las adquisiciones para hacer crecer el negocio y, aún si se consuman las adquisiciones, podría ser posible que hubiera incapacidad de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.
- Fibra Inn podría ser incapaz de expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el regreso en inversiones en bienes raíces en estos mercados.
- La habilidad de Fibra Inn para efectuar Distribuciones podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.
- La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en el desempeño de operación lo que podría tener un efecto económico adverso en Fibra Inn, al disminuir sus ingresos y por lo tanto, sus resultados operativos.
- El derecho a retener hasta el 40% de los honorarios que se deben pagar al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría podría no ser suficiente para compensar disminuciones en los ingresos por arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso sobre la Fibra.
- Fibra Inn podría ser incapaz de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.
- Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectar material y adversamente.
- Los hoteles propiedad de Fibra Inn enferentan competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar las ganancias y la habilidad para efectuar Distribuciones.
- El creciente uso de intermediarios para viajes a través de Internet por los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por cuartos y las ganancias.
- Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar la flexibilidad o causar que los contratos de franquicia terminen.
- Si se llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podría incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre Fibra Inn.
- El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad de crecimiento del negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y resultados de operación.
- Se podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.
- Los arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a las operaciones de Fibra Inn, lo que podría afectar las políticas de distribución, de operación y la habilidad para obtener financiamiento adicional.
- No se puede garantizar la capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Se pueden usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las operaciones.
- No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

- El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía. Por lo tanto, no se transmite la propiedad de ciertos bienes con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación.
- Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.
- El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y las futuras ventas de CBFIs podrían ser dilutivas a los Tenedores.
- Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs de Fibra Inn pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs de Fibra Inn, y diluir su valor.
- Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs de Fibra Inn.
- El precio de los CBFIs de Fibra Inn podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo, lo cual impactaría en la volatilidad del mismo, sin importar el desempeño operativo.
- El precio de CBFIs de Fibra Inn podría ser volátil o podría bajar sin importar el desempeño de operación.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs de Fibra Inn o del sector de Fibras, el precio de los CBFIs de Fibra Inn podría disminuir.
- Los Tenedores de Fibra Inn no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.
- No se requiere una calificación crediticia de la Emisión, lo que podría generar un nivel de desconfianza por parte del accionista, ante la inseguridad en el retorno de las Distribuciones de Efectivo, implicando una posible desinversión.
- El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos, lo cual implicaría un gasto no presupuestado, afectando a los resultados operativos del ejercicio.
- Se podría buscar la aplicación menos enérgica de los acuerdos de los contratos mediante los cuales se adquieren hoteles y los Contratos con Operadora México, el Contrato de Asesoría y el Contrato de Gestión Hotelera derivados de los conflictos de interés con algunos de los miembros del Comité Técnico.
- Los miembros del equipo de directivos del Asesor de Fibra Inn, cada uno de los cuales es también uno de los directivos, el Administrador y/o de Gestor Hotelero tienen intereses de negocios e inversiones fuera del negocio de Fibra Inn que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención.
- Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre los asuntos de Fibra Inn y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.
- Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.
- Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente la capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar adversa y materialmente a Fibra Inn.
- La estrategia de negocio de Fibra Inn depende de lograr ingresos y el crecimiento del ingreso neto de los aumentos previstos en la demanda de cuartos; consecuentemente, un retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podrían afectar material y negativamente las perspectivas de crecimiento de Fibra Inn.
- Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hubiera dificultades para obtener capital, es posible que no sea posible realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones

vencidas.

- La capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir los negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs de Fibra Inn, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio de Fibra Inn podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.
- De conformidad con el Fideicomiso de Fibra Inn, el Comité Técnico ha establecido políticas relacionadas con el monto de endeudamiento en el que se puede incurrir en el primer año fiscal. Si estas políticas se cambian después del primer año fiscal, es posible que se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación de Fibra Inn, pudiendo poner en peligro la calificación como una FIBRA y podría afectar negativamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Inn.
- Por el hecho de tener valores registrados en el RNV, Fibra Inn está sujeta a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales los sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentaría los costos y requeriría tiempo de gerencia y atención sustanciales.
- La salida de cualquier personal clave del Asesor, Gestor Hotelero o del Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, incluyendo a Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, podría afectar material y adversamente a Fibra Inn.
- La habilidad para enajenar las propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con la calificación como FIBRA y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.
- Las coinversiones que se hagan podrían ser afectadas adversamente por la falta de control para la toma de decisiones, por la confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre Fibra Inn y los socios en coinversiones.
- Previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs, los Bienes Inmuebles no formaron parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- Se depende del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hace cargo de la gestión de la mayoría de los hoteles de Fibra Inn, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera los hoteles en el mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa la relación con los franquiciantes de Fibra Inn.
- Fibra Inn depende del Asesor y Gestor Hotelero, así como de su equipo de directivos para el éxito, y podría ser posible no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si los contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para Fibra Inn.
- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente en el futuro a Fibra Inn.
- El Comité Técnico de Fibra Inn puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores, reemplazando su inversión con un valor diferente al de Fibra Inn.
- Se espera que el Comité Técnico de Fibra Inn apruebe políticas de inversión relevantes y que no revise ni apruebe en lo particular cada decisión de inversión hecha por el equipo de directivos del Administrador.
- El desempeño histórico del equipo de directivos del Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de los CBFIs de Fibra Inn.

- El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y la condición financiera.
- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones.
- Las fluctuaciones en el valor del Peso respecto del dólar, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, podrían tener un efecto adverso en la posición financiera y resultados de operación.
- La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra Inn.
- Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de los CBFIs y los resultados de operaciones.
- Altas tasas de interés en México podrían incrementar los costos financieros de Fibra Inn.
- Fibra Inn está sujeta a estándares de valuación y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.
- México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.
- Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al ser un Impuesto Estatal, pudiera tener un incremento en alguna Entidad Federativa, lo cual representaría un gasto mayor en la escrituración de un terreno, afectando la rentabilidad del mismo.
- Un cambio legal en la Ley del Impuesto al Valor Agregado podría afectar la devolución del impuesto sobre la adquisición de propiedades, con respecto al valor de las construcciones podría implicar una reducción en el saldo a favor del IVA.
- Reformas fiscales y legales inesperadas pudiera no estar alineadas de acuerdo a los planes de expansión y adquisición de Fibra Inn en términos de rentabilidad.

**RELACIONES SIGNIFICATIVAS DEL FIDEICOMISO:**

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

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

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

Banco Depositario de los ADRs: Bank of New York Mellon

Partes relacionadas:

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

---

**Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]**

---

## El Fideicomiso

### Historia y Desarrollo

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

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

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

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

El Fideicomitente de la Fibra es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento y a la participación en el desarrollo externo de hoteles diversificados en 4 segmentos (11 de servicios limitados, 19 de servicios selectos, 11 de servicios completos y uno de estancia prolongada), ubicados en 15 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Jalisco, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Veracruz, Campeche, Sinaloa, Distrito Federal y Sonora). Al 31 de marzo de 2018 se tienen 6,944 cuartos totales; de los cuales, 145 están en proyecto de remodelación y 51 será una adición de cuartos.

Durante el 1T18 los cuartos operados tuvieron una tasa de ocupación del 63.2% en venta total.

### Descripción del Negocio

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

### Descripción de una FIBRA

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

Inmobiliarios (CBFIs). Es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles en México para ser destinados al arrendamiento (y su posible venta futura) o a la adquisición del derecho a percibir el ingreso por concepto de renta derivado del arrendamiento de tales bienes inmuebles, así como el otorgamiento de financiamiento para dicho propósito utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de los CBFIs y de CBFs.

### **CBFIs y CBFs**

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs y CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo las claves "FINN13", "FINN15" y "FINN18" respectivamente. Estos no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. No conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

Los Tenedores que, a través del Fideicomiso de Control, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Tenedores mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que formaron parte del Comité Técnico al 31 de marzo de 2018:

<u>Miembro</u>	<u>Ed</u> <u>ad</u>	<u>Suplente</u>
Victor Zorrilla Vargas	64	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	55	Daniel Arán Cárdenas <sup>(1)</sup>

Oscar Eduardo Calvillo Amaya	61	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	56	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	61	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	59	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	52	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	43	Antonio de Jesús Sibaja Luna
Marcelo Zambrano Lozano <sup>(2)</sup>	62	
Adrián Garza de la Garza <sup>(2)</sup>	65	
Rafael Gómez Eng <sup>(2)</sup>	64	
Everado Elizondo Almaguer <sup>(2)</sup>	74	
Héctor Medina Aguiar <sup>(2)</sup>	67	

(1)El suplente de Joel Zorrilla Vargas es Leandro Castillo Parada a partir del 26 de abril de 2018.

(2)Miembro Independiente.

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

- **Cuenta Concentradora.** En esta cuenta se depositan la totalidad de los recursos derivados de la Emisión.
- **Fondo de Gastos de Emisión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.
- **Fondo de Impuestos por Inversión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario por el Asesor.
- **Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- **Cuenta General.** En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- **Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.

- **Fondo de CAPEX.** Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente del Asesor y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique el Asesor y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.
- **Fondo de Servicio la Deuda.** Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o el Asesor.
- **Cuenta de Distribuciones de Efectivo.** En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los reembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- **Cuentas Adicionales.** Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

#### **Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir**

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

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

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

#### **Inversiones en Hoteles**

## Inversiones en Hoteles

Para los años terminados al 31 de diciembre de,

	2013	2014	2015	2016
1. Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	Ps. 222,291,319			
	288,741,229			
2. Hampton Inn by Hilton Saltillo . .	41,614,566			
3. Hampton Inn by Hilton Reynosa .	214,782,965			
4. Hampton Inn by Hilton Querétaro . . . . .	260,087,633			
5. Holiday Inn Express Saltillo . . . .	182,376,274			
6. Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez . . . . .	336,011,411			
7. Holiday Inn Express & Suites Toluca . . . . .	227,915,116			
8. Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	165,122,550			
9. Holiday Inn Express Guadalajara . . . . .	135,755,400			
10. Holiday Inn Express Playa del Carmen . . . . .	76,000,000			
11. Holiday Inn Express Toluca . . . .	139,981,500			
12. Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	204,000,000			
13. Holiday Inn Monterrey Valle . . .	193,600,000			
14. Holiday Inn Puebla La Noria . . .	230,000,000			
15. Camino Real Guanajuato . . . . .	93,000,000			
16. Wyndham Garden Irapuato . . . .	370,333,842			
17. Marriott Puebla Mesón del Ángel . . . . .	350,893,967			
18. Holiday Inn México Coyoacán . .				182,652,000
19. Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos . . . . .				205,878,000
20. Courtyard by Marriott Saltillo . . .	139,000,000			
21. Wyndham Garden Celaya . . . . .	150,000,000			
22. Wyndham Garden León . . . . .		113,020,000		
23. Holiday Inn Tampico Altamira . .		257,500,000		
24. Aloft Guadalajara . . . . .		82,000,000		
25. Wyndham Garden Silao . . . . .		105,500,000		
26. Casa Grande Chihuahua . . . . .		71,266,000		
27. Casa Grande Delicias . . . . .				

28.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua . . . . .	73,000,000			
29.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán . . . . .	60,937,000			
30.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca . . . . .	66,000,000			
31.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	61,000,000			
32.	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto . . . . .	351,000,000			
		183,000,000			
33.	Wyndham Garden Guadalajara . .				
34.	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente		114,600,000		
35.	Hampton Inn by Hilton Hermosillo . . . . .		175,000,000		
36.	Staybridge Suites Guadalajara Expo . . . . .		133,600,000		
			141,400,000		
37.	Arriva Express Guadalajara . . . .				
38.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua . . . . .		318,413,000		
			84,652,000		
39.	City Express Chihuahua . . . . .				
			<u>34,197,000</u>		
40.	City Express Junior Chihuahua . .				
41.	Casa Grande (Holiday Inn) Ciudad Juárez			113,752,000	
42.	Courtyard by Marriott Chihuahua . . . . .			234,404,000	
				65,500,000	
43.	Best Western Valle Real <sup>(1)</sup>				
44.	Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen <sup>(2)</sup> . . . . .				
	Total . . . . .	Ps. 4,021,507,772	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000

(1)El hotel Best Western Valle Real se cambió de marca a Wyndham Garden.

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

### **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:

<b>Cadena Hotelera</b>	<b>Marca</b>

Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®	
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express®	
	Holiday Inn Express® & Suites	
	Holiday Inn®	
	Holiday Inn® & Suites	
	Crowne Plaza®	
	Staybridge Suites®	
Marriott International, Inc.	Marriott®	
	Courtyard by Marriott®	
	Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	
	AC Hotel by Marriott®	
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden	
	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	
Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc.	Aloft®	
Hoteles Camino Real®	Camino Real®	

Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.	
City Express	City Express y City Express Junior	 

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 Propiedad Industrial.

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

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

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

### Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante 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.

### Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2017, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una Fibra distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

## Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2017, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una Fibra distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

### Régimen Fiscal

A continuación se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comentario 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 2017.

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.

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

## **Residentes en México**

### *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 fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

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

### ***Otros Impuestos***

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

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

### **Residentes en el Extranjero**

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

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

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

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

### ***Convenios para evitar la doble imposición***

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

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

### ***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.

### **Recursos Humanos**

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

Todos los empleados, en su caso están contratados por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene aproximadamente 74 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

El resto de los empleados están asignados a la operación hotelera a través de SAP y IAP, dando servicio a las empresas de partes relacionadas prestando los servicios en las propiedades.

### **Empleados**

	<b>31 de diciembre de,</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fideicomiso F/1616:			
Administradora de Activos Fibra Inn SC .....	74	61	50

Respecto de cada hotel, existen diversos contratos de servicios de empleados celebrados, según sea el caso, entre Operadora México o Fibra Inn, como contratantes y alguna de las siguientes sociedades: SAP, IAP, como patronos, a efecto de llevar a cabo la contratación y pago del personal necesario para la prestación de servicios necesarios para la

operación. Asimismo, la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, presta servicios de empleados para lo cual también ha celebrado contratos de prestación de servicios con Fibra Inn.

Cada uno de los hoteles, como unidad de trabajo, tiene celebrado un contrato colectivo de trabajo con su respectivo sindicato.

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

## Información de Mercado

### *Panorama de la economía mundial.*

De acuerdo a una publicación del Fondo Monetario Internacional<sup>(1)</sup>, se estima que el producto mundial aumentó 3.7% en 2017, es decir, 0.1 puntos porcentuales más que las estimaciones publicadas en otoño y 0.5 punto porcentual más que en 2016. Este repunte de crecimiento es marcado especialmente por los mercados europeos y asiáticos. En este tenor, el repunte cíclico que comenzó a mediados de 2016 sigue cobrando impulso, ya que unas 120 economías que generan tres cuartas partes del PIB mundial se han visto favorecidas al tener un repunte de crecimiento interanual en 2017, lo cual se refleja en una mayor confianza en los mercados internacionales, repuntando las inversiones en economías avanzadas.

Si bien se estima que las proyecciones tendrán un repunte de la actividad económica en 2018 y 2019 con un alza de 2%, con lo cual el crecimiento llegará a 3.9%, los efectos del programa en el producto de Estados Unidos y sus socios comerciales contribuirán alrededor de la mitad de la revisión acumulativa del crecimiento mundial durante este periodo (2018 y 2019). Por tanto, estas estimaciones reflejan la intensificación del dinamismo mundial y el impacto que se prevé tengan los cambios recientemente aprobados en la política tributaria de Estados Unidos, los cuales estimularán la actividad a corto plazo, afectando el crecimiento económico a partir de 2022. Este pronóstico refleja la expectativa favorable de las condiciones financieras mundiales, en especial la reciente aceleración de la demanda y la confianza en las inversiones al observarse un impacto en las exportaciones mundiales.

En general las economías avanzadas proyectan un crecimiento al alza, al superar las expectativas para 2017, siendo Estados Unidos una de las economías que incrementó su pronóstico de crecimiento de 2.3% a 2.7% para 2018, y de 1.9% a 2.5% para 2019. Bajo estos escenarios se esperan crecimientos importantes para las principales economías emergentes y en desarrollo.

- **Asia.** La región continúa en desarrollo y generando más de la mitad del crecimiento mundial; alrededor de 6.5% en 2018 y 2019.
- **Europa.** Su crecimiento superó en 5% las últimas estimaciones para 2018 y 2019. Sobre todo, en temas de exportaciones, siendo Turquía el de mayor crecimiento en este rubro.
- **América Latina.** Se prevé que continúe su recuperación y que el crecimiento sea de 1.9% en 2018 y 2.6% en 2019 (0.2 puntos porcentuales más alto). Este cambio es atribuible a la mejora de las perspectivas de México, que se beneficiará del fortalecimiento de la demanda estadounidense; el

afianzamiento de la recuperación de Brasil; y los efectos favorables del alza de precios de las materias primas y de las condiciones financieras de algunos países exportadores de materias primas.

Finalmente, el reporte señala que los pronósticos de crecimiento para 2018 se revisaron a la alza en el corto plazo, aunque podrían estar a la baja en un mediano plazo, debido al elevado valor y fuerte compresión de las materias primas, lo que podría ser un golpe al crecimiento y la confianza, siendo una de las posibles causas el inesperado aumento de la inflación subyacente y tasas de interés de las economías avanzadas a medida que se acelere la demanda. Sin embargo, este repunte cíclico ofrece la oportunidad ideal de implementar reformas estructurales en materia económico-financiero en dichas economías, ya que la cooperación multilateral sigue siendo vital para garantizar la recuperación mundial.

**Cuadro. Panorama de las proyecciones de perspectivas de la economía mundial. Reporte WEO, 22 Enero 2018.**  
(Variación porcentual anual).

	Interanual						T4 a T4 2		
	Estimaciones		Proyecciones		Diferencia con las proyecciones del informe WEO de octubre de 2016		Estimaciones		Proyecciones
	2015	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Producto Mundial</b>	3.2	3.7	3.9	3.9	0.2	0.2	3.9	3.9	3.8
Economías Avanzadas	1.7	2.3	2.3	2.2	0.3	0.4	2.4	2.3	2.0
Estados Unidos	1.5	2.3	2.7	2.5	0.4	0.6	2.5	2.7	2.4
Zona Euro	1.8	2.4	2.2	2.2	0.3	0.3	2.4	2.1	2.0
Alemania	1.9	2.5	2.3	2.0	0.5	0.5	2.8	2.1	2.1
Francia	1.2	1.8	1.9	1.9	0.1	0.0	2.2	1.8	1.9
Italia	0.9	1.6	1.4	1.1	0.3	0.2	1.5	2.2	2.0
España	3.3	3.1	2.4	2.1	-0.1	0.1	3.0	2.2	2.0
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4.4	4.7	4.9	5.0	0.0	0.0	5.2	5.3	5.3
China	6.7	6.8	6.6	6.4	0.1	0.1	6.7	6.5	6.4
América Latina y el Caribe	-0.7	1.3	1.9	2.6	0.0	0.2	2.2	2.3	2.6
México	2.9	2.0	2.3	3.0	0.4	0.7	1.4	2.9	2.8

Nota: Se parte del supuesto de que los tipos de cambio efectivos reales se mantienen constantes a los niveles vigentes entre el 13 de noviembre y el 11 de diciembre de 2017. Las economías se enumeran en base a su tamaño. Los datos trimestrales agregados están desestacionalizados.

1. Diferencia basada en cifras redondeadas, tanto en los pronósticos de esta Actualización como en los de la edición de octubre de 2017 del informe WEO.

2. Los países incluidos en la agregación de las proyecciones y las estimaciones trimestrales del producto mundial representan aproximadamente 90% del producto mundial anual ponderado según la paridad del poder adquisitivo. Los países incluidos en la agregación de las proyecciones y las estimaciones trimestrales del

producto de las economías de mercados emergentes y en desarrollo representan aproximadamente 80% del producto anual de ese grupo ponderado según la paridad del poder adquisitivo. \*1

### ***La Economía en México***

De acuerdo a la OCDE<sup>(2)</sup>, México se encuentra en un reequilibrio de su económica, con un aumento en las exportaciones e inversión, aunque el consumo privado se desacelera derivado al alta en la inflación, debilitando así el poder de compra y la expansión del crédito. Sin embargo, el crecimiento es alentador y se mantiene por encima de 2% a pesar del entorno incierto derivado de las actividades políticas de elecciones y cambios en sus relaciones comerciales con Estados Unidos.

En cuanto a las actividades de recuperación en México, la actividad de construcción se recuperará de sus niveles históricos bajos, reflejados en la reconstrucción después de los terremotos de septiembre. Por otro lado, el boyante sector de servicios está generando crecimiento de empleo y mejorando la calidad de los mismos, formalizando la vida laboral.

En medio de un entorno incierto, las exportaciones petroleras han sido robustas pese a que el crecimiento de las empresas estatal Pemex ha sido débil debido a una mayor incertidumbre y consolidación fiscal.

A su vez, vemos una inflación disparada como consecuencia de la depreciación del peso y de la liberación progresiva de los precios internos del combustible a lo largo de 2017. Por su parte el Banco Central elevó la tasa político-monetaria del 3% a finales del 2016 a 7%, evitando con éxito una anulación de las expectativas de inflación. Lo anterior permite que el Banco Central tenga un espacio para relajar su postura y apoyar el crecimiento de crédito e inversión.

Aunado a esto vemos un aumento constante de la deuda pública, del 43% del PIB en 2012 a más del 58% en 2016. Esto conlleva a un futuro de mayor incertidumbre en especial por las renegociaciones del TLCAN las cuales quedaron inconclusas en 2017 y podrían persistir o intensificarse, retrasando así la inversión y ralentizando la productividad, que es clave para un crecimiento a largo plazo.

En conclusión, México presentará para 2018 un ambiente económico expuesto a shocks externos relacionados con los cambios en las políticas económicas y comerciales de Estados Unidos y de las turbulencias de los mercados internacionales, como es la fuerte desaceleración que está presentando China. Por lo tanto, es indispensable contar con negociaciones exitosas en el marco del TLCAN, impulsar un sistema anticorrupción, y capacitar a la fuerza laboral hacia la tecnología para generar confianza y estimular el crecimiento de la inversión.

### ***Perspectivas para la Economía en México<sup>(3)</sup>***

Las reformas estructurales y la depreciación del peso ante el dólar tuvieron a corto plazo un efecto inflacionario y de desaceleración económica para México, esto debido en gran medida al cambio de gobierno de Estado Unidos que estimuló la inflación y limitó la inversión. Lo anterior generó una tasa inflacionaria por encima del

3% previsto y con bajas expectativas de una negociación favorable para el TLCAN entre Estados Unidos, Canadá y México.

Ante este escenario, las expectativas de crecimiento para México en 2017 han sido ajustadas al alza tanto por organismos internacionales como por analistas del sector privado, resultado del balance entre el buen desempeño económico observado hasta ahora y los riesgos prevalecientes. El FMI estimó en julio una tasa de 1.9 por ciento, superior en 0.2 puntos porcentuales a su proyección de enero, y la Comisión Económica Para América Latina y el Caribe (CEPAL) elevó en agosto su proyección para México de 1.9 a 2.2 por ciento, tasa igual al doble del crecimiento esperado para América Latina en conjunto.

Dado lo anterior, México se verá favorecido sólo si otros mercados con los que tiene fuerte relación comercial mantienen y siguen fortaleciendo su crecimiento, como lo es la Unión Europea, para la cual se prevé continúe con su fortalecimiento, ya que su crecimiento se ve pronosticado al alza para los próximos dos años (2.2% para 2018 y 2.5% para 2019).

Sin embargo, para este año 2018, México enfrenta elecciones presidenciales las cuales tendrán efecto tanto en la política monetaria como en la economía en general, aunado a un mayor riesgo por el mayor gasto público y la desaceleración de la inversión.

#### Indicadores Financieros

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-1.5	-1.5	2.8	3.1	1.8
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.5	1.0	0.35	0.8	1.0
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.0	4.0	3.04	4.3	6.7
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	36.9	38.8	43.2	50.5	48.4

Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 2018

Como conclusión, el rango de crecimiento propuesto para México, por los especialistas de sector privado es realista y prudente, aunado a la posible persistencia de efectos de la incertidumbre respecto a la relación económica con Estados Unidos el cuál es el principal socio comercial, con un escenario central en el que la actualización del TLCAN beneficia a las tres partes involucradas, así como; el robustecimiento del mercado interno; un repunte en las exportaciones; y una incipiente recuperación de la actividad petrolera, fruto de la Reforma Energética y de los efectos del nuevo Plan de Negocios de Pemex.

#### **La industria manufacturera en México**

Es importante mencionar que una gran parte del portafolio con el que cuenta Fibra Inn se encuentra en ciudades con fuerte participación del sector industrial, por lo que su comportamiento es relevante para la toma de decisiones comerciales para la compañía.

De acuerdo con el Reporte de Análisis Económico que emite el Banco Base<sup>(4)</sup>, el sector industrial prácticamente tuvo un decremento de 2016 a 2017 debido al deterioro que se ha observado en la industria minera, derivado a la contracción de la producción petrolera y al bajo crecimiento de sus demás componentes. Por su parte, la industria manufacturera registró una caída de 1.6% para el cierre del noviembre de 2017 respecto a noviembre de 2016. Este indicador se ve afectado directamente por la disminución del sector minero al presentar una caída de 86% en su producción al cierre de 2017, derivado de las actividades petroleras.

Se observa un comportamiento similar en el indicador IMEF manufacturero<sup>(5)</sup>, el cual tuvo una reducción de 0.7 puntos con que se ha situado por debajo del umbral de crecimiento nulo por séptimo mes consecutivo. Estos escenarios indican que continúa débil la actividad económica desde la segunda mitad de 2016, lo cual se agudizó al final de 2017.

Lo anterior se suma a una incertidumbre generada por los episodios que estarán ocurriendo a lo largo de este año, y que van relacionados a la renegociación del TLCAN y las elecciones federales en México, pues cabe señalar que de enero a septiembre el 50% de las inversiones extranjeras directas en México fueron realizadas por Estados Unidos, lo que hace destacar la expansión de la demanda interna de Estados Unidos y los efectos de la reforma tributaria estadounidense sobre la inversión en México.

### ***La industria turística en México***

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

De acuerdo con un comunicado de prensa<sup>(6)</sup> emitido por la Secretaría de Turismo, en los últimos 15 años la oferta hotelera del país ha experimentado un crecimiento promedio anual de 3.4% en número de cuartos y de 4.5% en hoteles. Al cierre del 2015, México tenía 19 mil hoteles y 700 mil cuartos disponibles promedio aproximadamente.

Adicionalmente, según información de DATATUR<sup>(7)</sup>, la ocupación hotelera al cierre de 2017 alcanzó niveles de 61.0%, nivel superior en 0.6 puntos porcentuales respecto al observado en el mismo lapso del año anterior, al registrar 60.4%, siendo abril y julio los meses de mayor ocupación, con 64% y 66% respectivamente. Durante 2017, la llegada de turistas internacionales fue de 39.3 millones, superior en 4.22 millones de turistas al observado en 2016, lo que equivale a un incremento anual de 12%. El ingreso de divisas por concepto de viajeros internacionales ascendió a 21,333 millones de dólares, lo que representa un incremento de 8.6% con respecto a 2016. Estas cifras, se traducen en confianza del sector hotelero para desarrollar nuevos proyectos en el país, como las inversiones en Ciudad de México, Puebla, Monterrey, Mérida, San Luis Potosí, León y Acapulco.

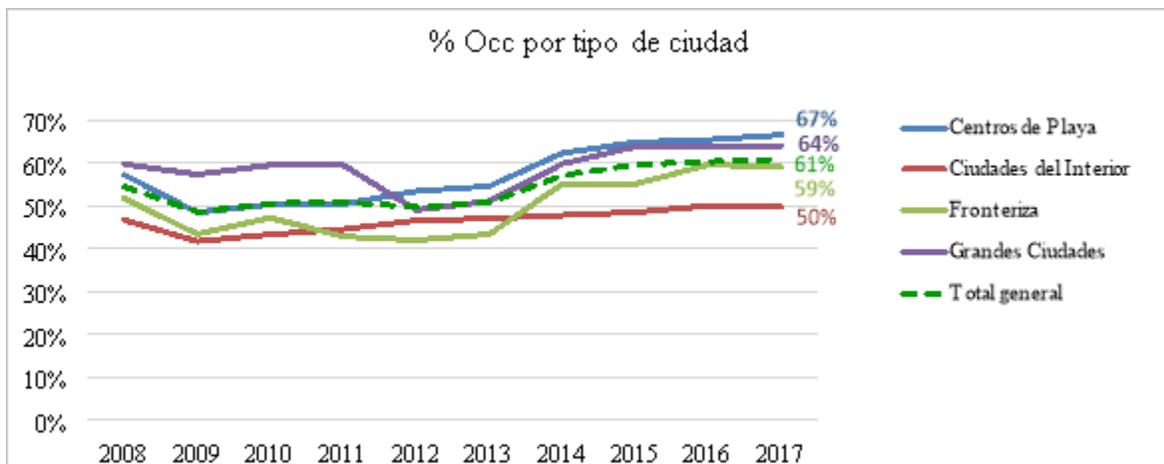


Figura Datur 2018. Comparativo porcentaje de ocupación por tipo de ciudad.

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las ocupaciones hoteleras en el país, se observa que en 2013 ya se habían recuperado los niveles pre-crisis de 2008, período en el que se registró el mayor incremento de ocupación hotelera en México. En años recientes, el crecimiento ha sido incremental, pero de forma paulatina, aunque sí muy destacable en Centros de Playa, que ha alcanzado niveles históricos en ocupación cerrando 2017 en 67% total.

A partir de 2014, las ciudades que más han crecido han sido las Fronterizas, con un crecimiento promedio anual de 11%, lo cual habla de oportunidades para continuar ampliando la oferta hotelera, además de que por tratarse de ciudades industriales, se deduce que el efecto de este incremento se deriva de los proyectos de la manufactura tanto en desarrollo como ampliación de proyectos.

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

Finalmente, las ciudades del interior han tenido solamente un crecimiento acumulado del 2% a partir del 2014, esto se debe en medida a que dentro de esta categoría de ciudades se encuentran las ciudades petroleras de Coahuila y Villahermosa, las cuales se han visto afectadas por caídas drásticas en ocupación de hasta -17% y -21% respectivamente. También incluye ciudades de perfil industrial automotriz y de servicios, cuyos crecimientos han sido constantes, pero se han mantenido en promedio de 2% anual.

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

De acuerdo con un reporte elaborado por GBTA Foundation<sup>(8)</sup>, estima que los precios de las aerolíneas aumenten junto con los precios del petróleo en 2018 y siendo un impulsor clave de los costos de las aerolíneas y de las tarifas aéreas de los viajeros, lo que hará que las aerolíneas logren mejores ganancias, pero a su vez deberán reinvertirlas para mejorar sus aviones y otorgar mejores beneficios a sus viajeros, para compensar los niveles de tarifa que se esperan. Para México específicamente se estima un incremento de 1.5% en las tarifas aéreas para 2018.

A pesar de este efecto global, la OAG (*Travel Intelligence Organization*) estima que los viajeros de negocios en América Latina incrementen sus viajes 20% hacia el cierre del 2019. Pues al cierre de 2017 incremento 6% comparado

con el cierre de 2016. Además de tener grandes expectativas en los programas de viajes corporativos ligados a incrementar la productividad, satisfacción laboral y retención de empleados.

Sumado a lo anterior, México es de los pocos países latinoamericanos con crecimientos estimados en tarifas hoteleras, aunque a niveles inferiores a las proyectadas para otros países, siendo Perú y Chile los países latinoamericanos con las estimaciones más altas en cuanto a tarifas hoteleras con 7.75 y 5.5% respectivamente.

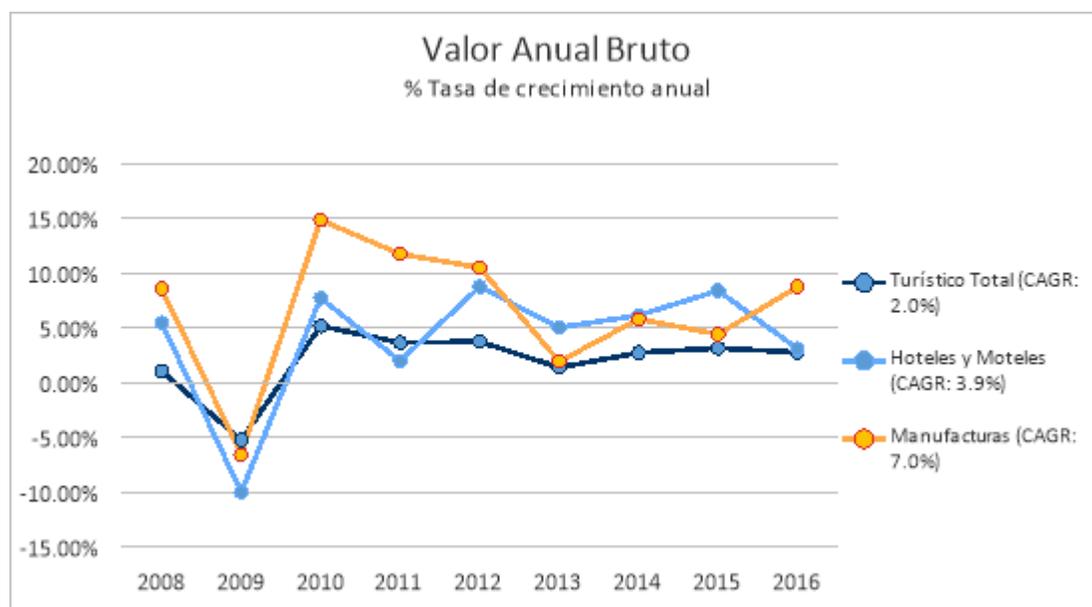
**Imagen. Datos Adicionales sobre el precio de los viajes / Tarifas hoteleras en las Américas.**

<u>Mercado</u>	<u>Gama Media</u>	<u>Gama Alta</u>	<u>Total Hotel</u>
Argentina	-3.7%	-2.2%	-2.7%
Brasil	-9.5%	-8.8%	-8.7%
Chile	4.9%	-6.0%	5.5%
México	1.0%	3.0%	1.5%
Canadá	4.1%	4.6%	4.4%
EE UU	2.5%	2.8%	2.7%

Fuente. Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2018. GBTA Foundation y Carlson Wagon Lit Travel.

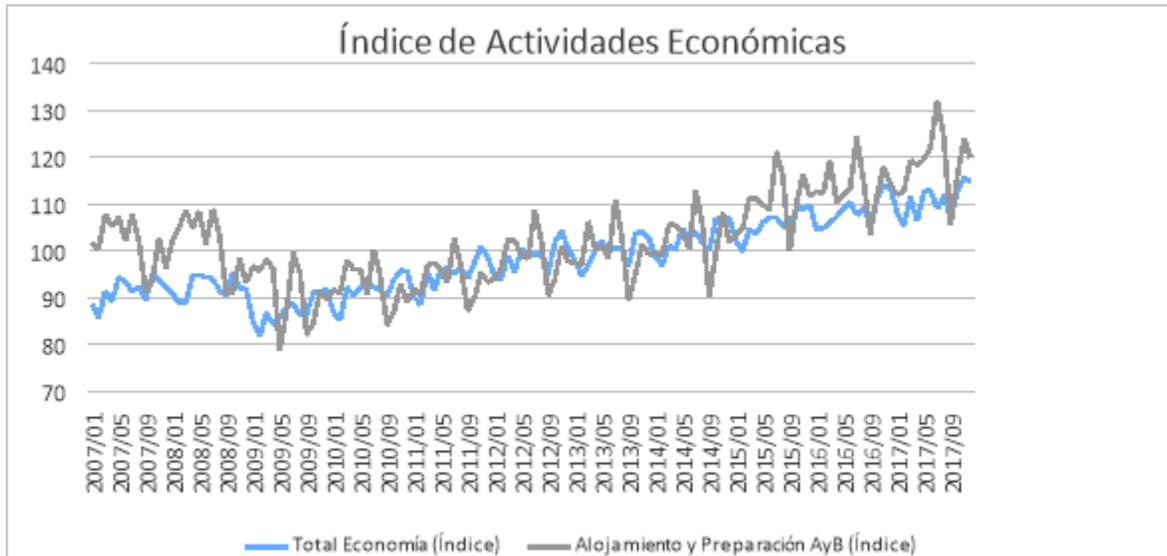
El sector hotelero en México, particularmente el segmento de negocios está emergiendo de una fase de contracción altamente correlacionada con la disminución de la actividad económica en 2008 y 2009, aunque para el cierre del 2017 sufrió una caída significativa de -63%% conforme a los resultados que traía en 2015. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de la industria manufacturera creció 98% para el cierre del 2016. Y el turismo en general su caída fue mínima de -12% igualmente para el cierre del 2016.

**Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel**



Fuente: INEGI

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



Índice 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

	Total de Hoteles	Total de Cuartos	Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
			% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55
Chihuahua	42	3,525	40	53	7	10	54	36
Coahuila	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	62	5,186	15	26	19	30	66	44
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61
Oaxaca	174	4,976	1	2	4	10	96	88
Puebla	130	7,215	12	25	10	20	81	52
Querétaro	112	7,948	19	33	14	28	67	39
Saltillo	34	2,905	23	40	17	26	60	34
San Luis Potosí	52	4,475	19	25	20	28	63	46
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42

Veracruz	114	7,874	8	14	5	10	87	75
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
<b>Subtotal</b>	<b>1,086</b>	<b>68,774</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>73</b>	<b>53</b>
Área Metropolitana México	280	33,146	22	35	15	22	63	43
Guadalajara	192	16,717	13	27	12	21	75	52
Monterrey	99	12,980	38	46	33	38	29	17
<b>Subtotal</b>	<b>571</b>	<b>62,843</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>20</b>	<b>27</b>	<b>56</b>	<b>37</b>
<b>Total</b>	<b>1,657</b>	<b>131,617</b>	<b>24</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>51</b>

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com ?????????????????????/2018

### ***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.

### ***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 alrededor de 660 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra algunas de las franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

<u>Marca de Franquicia</u>	<u>Propietario</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Categoría</u>	<u>Número de Hoteles en México</u>
City Express®	City Express	Mexicana	Midscale	82
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	Upper Midscale	70
Holiday Inn Express® HIE & Suites®	IHG	Inglesa	Midscale	55
Holiday Inn® HI & Suites®	IHG	Inglesa	Upper Midscale	51
One®	Posadas	Mexicana	Economy	45
Hampton Inn® HI & Suiites®	Hilton	Americana	Upper Midscale	31
City Express Junior®	City Express	Mexicana	Economy	20
Courtyard®	Marriott	Americana	Upscale	17
Ibis® Ibis Styles®	Accor	Francesa	Midscale	18
City Express Plus®	City Express	Mexicana	Upper Midscale	14
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	Upper Midscale	14
Ramada®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	13

NH Hotels® NH Collection®	NH	Española	Upper Midscale	12
City Express Suites®	City Express	Mexicana	Midscale	11
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	Midscale	12
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	Midscale	10
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	11
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	Upper Midscale	9
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	Upscale	9
Staybridge®	IHG	Inglesa	Upscale	8
Hilton Garden®	Hilton	Americana	Upscale	8
Aloft®	Marriott	Americana	Upscale	5
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	Upscale	5
Double Tree® DT Suites®	Hilton	Americana	Upscale	5
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	Economy	4
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	Economy	4
AC by Marriott®	Marriott	Americana	Upscale	5
Crowne Plaza®	IHG	Inglesa	Upscale	11
Hilton®	Hilton	Americana	Upper Upscale	4
Westin®	Marriott	Americana	Upper Upscale	9
St. Regis®	Marriott	Americana	Luxury	4
Marriott®	Marriott	Americana	Upper Upscale	10
<u>Marca de Franquicia</u>	<u>Propietario</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Categoría</u>	<u>Número de Hoteles en México</u>
Sheraton®	Marriott	Americana	Upper Upscale	7
Jw Marriott®	Marriott	Americana	Luxury	4
InterContinental®	IHG	Inglesa	Luxury	6
Live Aqua®	Posadas	Mexicana	Luxury	4
Fiesta Americana®	Posadas	Mexicana	Upscale	15
Fiesta Americana Grand®	Posadas	Mexicana	Upper Upscale	8
Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	17
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	11
<b>Total</b>				<b>658</b>

### Hoteles Midscale y Upscale en México

Fuente: Información recopilada en los sitios web de cada empresa, al 26 de febrero de 2018. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. Se reportan únicamente cadenas con al menos 3 propiedades en México.

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

### ***La industria de las Fibras en México***

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 6 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. 264.8 billones en cinco años.

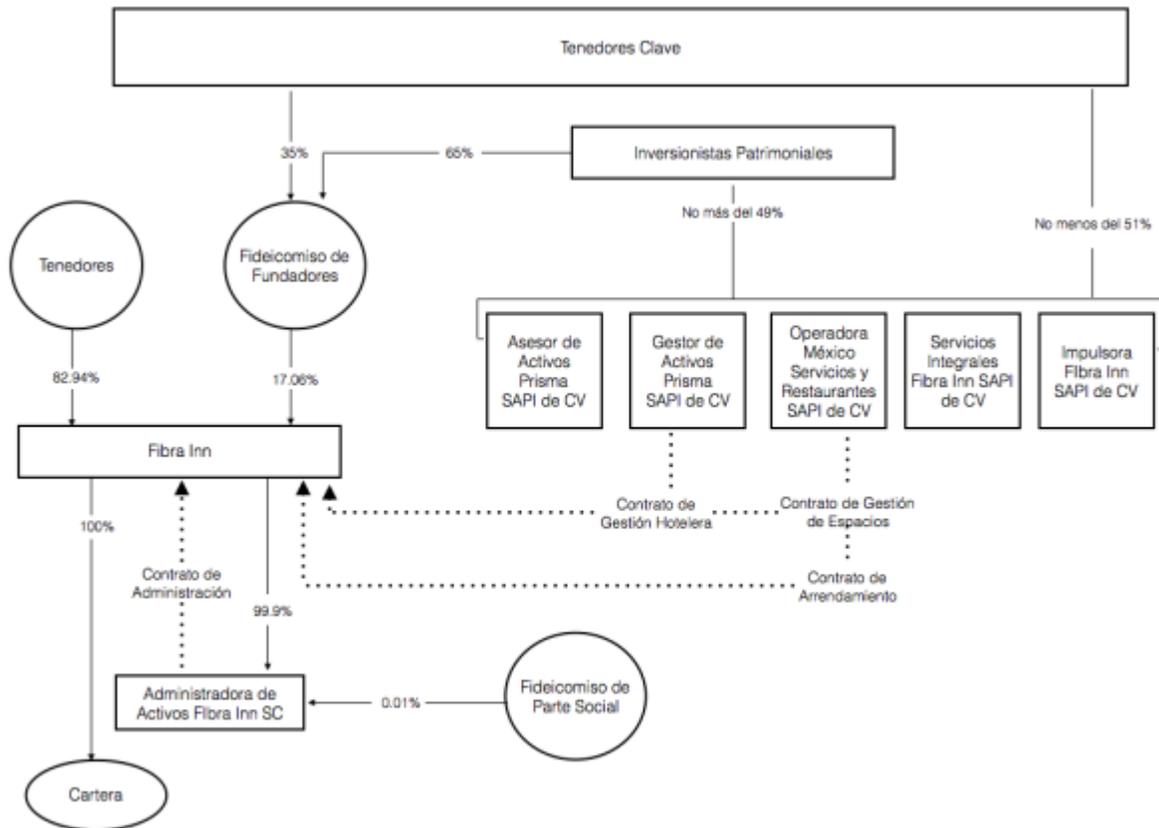
#### **Tamaño de la Industria de Fibras en México**

	<u>Número de FIBRAS</u>	<u>Capitalización de Mercado</u>
Marzo 17, 2011	1	Ps. 6,830 millones
Enero 31, 2013	3	Ps. 75,847 millones
Diciembre 31, 2014	10	Ps. 236,710 millones
Diciembre 31, 2015	11	Ps. 253,014 millones
Diciembre 31, 2016	12	Ps. 239,883 millones
Diciembre 31, 2017	13	Ps. 264,797 millones

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores en las fechas mencionadas.

### ***Estructura de Administración***

El siguiente diagrama muestra la estructura de administración al 31 de diciembre de 2017:



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

La tabla siguiente muestra la subsidiaria al 31 de diciembre de 2017.

Nombre de la Subsidiaria	Jurisdicción	Porcentaje de Participación <sup>(1)</sup>	Descripción
Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.	México	99.99%	Provee de Servicios Administrativos

### ***Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales***

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, a la fecha del presente Reporte Anual, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a los CBFIs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

### ***Derechos***

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso 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 Bienes Inmuebles 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 de los CBFIs, pero de sólo aquellos que están en circulación. Y se excluye de dicha distribución a los títulos que se encuentran en la Tesorería o que hayan sido recomprados por la compañía.

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

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 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 Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;
- i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- k. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- l. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- m. Solicitar del Fiduciario y del Administrador, 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, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les

- sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;
- n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador;
  - o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;
  - p. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;
  - q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
  - r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
  - s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

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

El Representante Común en ningún momento 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. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

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

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

### ***Distribuciones***

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1 de enero de 2014 y de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se lleva a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores de los CBFIS que estén en circulación únicamente, 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.

### Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han ido adquiriendo más propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2017 es de 43 hoteles totales. Estos representan 6,944 cuartos totales, de los cuales 6,748 están en operación, 145 están en proceso de conversión de marca y 51 están en proyecto ampliación. Adicionalmente Fibra Inn participa con una inversión minoritaria con inversionistas terceros en dos propiedades en proceso de desarrollo bajo un modelo externo de incubadora de hoteles, que representan 633 cuartos.

Durante el ejercicio de 2017, Fibra Inn no realizó la adquisición de hoteles, por tanto, no se añadieron cuartos al portafolio.

El 30 de junio de 2017 se realizó la valuación de las propiedades; 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 inmuebles. Aplicando los IFRSs, 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. Deloitte, a través de su área de valuación de activos, fue quien realizó esta tarea, que estuvo validada por KPMG, el despacho de auditoría externa.

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 los REITs en EU. 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 no proporciona una información objetiva sobre el valor intrínseco del portafolio de la Fibra.

### Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)		
	2017	2016	2015
<b>Servicios Limitados:</b>			
Número de hoteles . . . . .	11	11	11
Número de cuartos disponibles . . . . .	1,424	1,424	1,500
Ocupación . . . . .	60%	59%	49%
Tarifa Promedio Diaria . . . . .	Ps. 880	Ps. 837	Ps. 811
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	525	495	394
Ingresos . . . . .	Ps. 275.6	Ps. 261.7	Ps. 179.3
<b>Servicios Selectos:</b>			
Número de hoteles . . . . .	18	19	17
Número de cuartos disponibles . . . . .	3,203	3,381	3,068
Ocupación . . . . .	61%	58%	58%
Tarifa Promedio Diaria . . . . .	Ps. 1,258	Ps. 1,202	Ps. 1,095
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	773	693	636
Ingresos . . . . .	Ps. 916.1	Ps. 839.3	Ps. 583.5
<b>Servicios Completos:</b>			
Número de hoteles . . . . .	13	12	11

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones)		
	2017	2016	2015
Número de cuartos disponibles . . . .	2,149	1,969	1,824
Ocupación . . . . .	64%	63%	60%
Tarifa Promedio Diaria . . . . .	Ps. 1,368	Ps. 1,313	Ps. 1,238
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	874	828	739
Ingresos . . . . .	Ps. 709.3	Ps. 648.1	Ps. 532.3
<b>Estancia Prolongada:</b>			
Número de hoteles . . . . .	1	1	1
Número de cuartos disponibles . . . .	117	117	117
Ocupación . . . . .	87%	85%	73%
Tarifa Promedio Diaria . . . . .	Ps. 1,362	Ps. 1,322	Ps. 1,226
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	1,191	1,120	890
Ingresos . . . . .	Ps. 51.5	Ps. 48.5	Ps. 14.7
Ingresos Totales.....	Ps. 1,952.6	Ps. 1,797.61	Ps. 1,309.83

Nota: Durante 2017 se hizo la reclasificación de segmento por el cambio de marca de los hoteles Wyndham Garden Playa del Carmen y AC Hotels by Marriott, ambos se consideran ahora dentro del segmento de servicio completo.

El portafolio de propiedades está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2017:

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,440 cuartos en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 70% al 31 de diciembre de 2017.
- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,114 están en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 60% al 31 de diciembre de 2017.
- Once hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas once propiedades comprenden un total de 1,496 cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 58% al 31 de diciembre de 2017.
- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 49% al 31 de diciembre de 2017.
- Seis hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott®, Aloft y AC Hotel by Marriott en la ciudad de Puebla, Coahuila, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,130 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 54% al 31 de diciembre de 2017.
- Tres hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua, Ciudad Juárez y Delicias con un total de 349 cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 70% al 31 de diciembre de 2017.
- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 61% al 31 de diciembre de 2017.

A la presentación de este, la Fibra ha invertido en proyectos de desarrollo externo junto con inversionistas terceros y contar con un posible portafolio de hoteles para la posibilidad de adquirir en un futuro, en cuanto dichas propiedades se hayan estabilizado en su operación hotelera. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn ha invertido un capital minoritario en las siguientes propiedades:

- El desarrollo de un JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 cuartos;
- El desarrollo Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 cuartos y
- El desarrollo del Westin Punto Valle que contará con 175 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 la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado, y por el momento está cancelado.

Al 31 de diciembre de 2017, la operación hotelera de estas propiedades las lleva el Gestor Hotelero, empresa relacionada a Fibra Inn, Gestor de Activos Prisma, SAPI de CV, a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un operador hotelero tercero. Estos son:

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

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

### ***Diversificación Geográfica***

Fibra Inn tiene una diversificación geográfica de la cartera, lo que ayuda a asegurar que no se va a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional. Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades están ubicadas en 15 estados y 21 ciudades del territorio nacional.

La siguiente tabla presenta un resumen de la inversión en la compra de hoteles los 43 hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2017:

<u>Entidad Federativa</u>	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión <sup>(2)</sup> (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche <sup>(1)</sup>	1	-	-	41.3	0%
Chihuahua	10	1,354	19%	1,278.6	17%
Coahuila	3	587	8%	725.3	10%
Ciudad de México	1	214	3%	381.0	5%
Estado de México	3	524	7%	478.0	7%

Guanajuato	5	676	10%	694.0	9%
Jalisco	6	914	13%	1,042.4	14%
Nuevo León	5	923	13%	1,070.7	15%
Puebla	2	446	6%	563.9	8%
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%
Quintana Roo	1	196	3%	135.7	2%
Sinaloa	1	158	2%	60.9	1%
Sonora	1	207	2%	175.0	2%
Tamaulipas	3	443	6%	269.2	4%
Veracruz	1	180	3%	189.5	3%
<b>Total / Promedio</b>	<b>43</b>	<b>6,944</b>	<b>100%</b>	<b>7,320.5</b>	<b>100%</b>

- (1) Se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en Marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado, y por el momento está cancelado.
- (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.

## Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,

	2017	2016	2015
--	------	------	------

(Cifras expresadas en millones de pesos)

## Ingresos por Entidad Federativa:

Chihuahua	349.0	318.2	149.7
Coahuila	198.9	165.1	116.6
Ciudad de México	88.8	85.6	76.7
Estado de México	113.5	110.3	74.6
Guanajuato	135.3	133.8	121.1
Jalisco	265.1	249.1	159.5
Nuevo León	358.7	324.2	285.3
Puebla	179.5	176.4	154.2
Querétaro	48.2	42.6	40.2
Quintana Roo	49.1	48.8	45.4
Sinaloa	22.2	19.1	13.1
Sonora	30.2	31.0	12.6

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2017	2016	2015
	<u>(Cifras expresadas en millones de pesos)</u>		
Tamaulipas . . . . .	96.4	78.1	60.5
Veracruz . . . . .	17.6	15.3	0.2
Total	1,952.5	1,797.6	1,309.7

### **Estacionalidad**

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

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

### **Adquisiciones, Desinversiones o Desarrollos Inmobiliarios**

Durante el año 2017 no se adquirieron hoteles y por tanto no hubo adición de cuartos nuevos al portafolio de la Fibra.

Fibra Inn participa de manera minoritaria en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar dos propiedades bajo un modelo de desarrollo externo llamado la “Fábrica de Hoteles”. Estos hoteles que están en proceso de construcción, aún no son parte del portafolio de la Fibra, sin embargo se añadirán en un futuro cuando estén estabilizados y se ejerzan las correspondientes opciones de compra por parte de Fibra Inn. Sin embargo, la Fibra tendrá participación en dichas propiedades, las cuales representan 633 cuartos. Estas propiedades se encuentran en el estado de Nuevo León:

- JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 cuartos.
- Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 cuartos.
- Westin Punto Valle que tendrá 175 habitaciones.

### **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, 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:

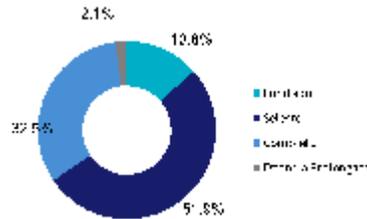
- a. Ximetría – Dirección de Proyectos

b. HVS – Consulting and Valuation Services – Division of MC Hospitality & Consulting Services, LLC

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de Fibra Inn están libres de gravamen, no existe alguna limitación o carga y ningún tercero tiene derechos sobre sus activos.

La mezcla de los ingresos totales al cierre del 1T18 se compone de 42 hoteles en operación: 11 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T18	%	1T17	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	67.9	13.6%	66.6	13.9%
Servicio Selecto	259.9	51.9%	229.1	47.7%
Servicio Completo	162.7	32.5%	172.2	35.8%
Estancia Prolongada	10.5	2.1%	12.5	2.6%
<b>Total</b>	<b>500.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>480.4</b>	<b>100.0%</b>



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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías-Obispedo	(m²)	
		Área de Construcción (m²)	11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	223

**Año terminado el 31 de diciembre de**

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	74%	68%	72%	63%	58%
Ingreso por Cuartos	74,208,172	59,556,802	54,273,550	46,772,761	39,887,981
Ingresos Totales	74,959,690	60,240,802	54,957,550	48,030,177	40,965,233
TPD	1,225	1,066	932	917	838
Revpar	912	730	667	575	489

**Hampton Inn® by Hilton® Saltillo:** Cuenta con 227 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Internacional 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 2017:

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

**Año terminado el 31 de diciembre de,**

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	63%	56%	56%	64%	59%
Ingreso por Cuartos	59,993,474	55,531,577	52,758,015	57,778,954	52,734,685
Ingresos Totales	61,957,969	57,319,577	54,546,015	58,803,537	53,665,189
TPD	1,145	1,192	1,128	1,085	1,071
Revpar	724	668	637	697	635

**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 2017:

Resumen

Descripción

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	47%	49%	46%	57%	54%
Ingreso por Cuartos	22,789,424	23,854,882	22,645,641	26,887,414	23,406,043
Ingresos Totales	23,198,144	24,226,882	23,017,641	27,259,414	24,839,381
TPD	909	918	927	885	814
Revpar	431	450	508	442	355

**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 2017:

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	62%	57%	56%	62%	67%
Ingreso por Cuartos	47,711,616	42,218,683	39,771,761	44,845,131	47,980,800
Ingresos Totales	48,173,075	42,638,683	40,191,761	45,265,131	49,877,163
TPD	1,179	1,134	1,092	1,108	1,095
Revpar	734	648	612	690	739

**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 aproximadamente 15 minutos del centro de la ciudad. A un costado se encuentra el hotel Hampton Inn® by Hilton® Zona Aeropuerto y el Restaurante Hot Pepper, ambos propiedad de Fibra Inn. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	5,000.281
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Construcción (m²)	8,642.56
Inicio de Operaciones	Julio 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	71%	63%	67%	60%	67%
Ingreso por Cuartos	57,178,171	52,270,873	53,007,436	45,150,984	48,982,967
Ingresos Totales	57,626,445	52,678,873	53,415,436	45,558,984	49,776,282
TPD	1,227	1,251	1,197	1,150	1,103
Revpar	870	793	807	687	744

**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 2017:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m²)	4,891.718
Ubicación	Ciudad Juárez-Las Misiones	Construcción (m²)	8,764.57
Inicio de Operaciones	Agosto 2008	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	182

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	80%	79%	77%	70%	63%
Ingreso por Cuartos	70,360,253	63,265,985	52,636,612	41,364,299	37,323,366
Ingresos Totales	70,634,892	63,505,985	52,876,612	41,604,299	37,083,225
TPD	1,317	1,208	1,036	894	894
Revpar	1,059	950	792	623	562

**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 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m²)	5,501.100
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Construcción (m²)	13,630.00
Inicio de Operaciones	Octubre 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	268

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	65%	59%	48%	47%	56%
Ingreso por Cuartos	68,072,588	66,587,832	49,196,288	45,791,827	52,955,991
Ingresos Totales	68,481,308	66,959,832	49,568,288	46,163,827	54,439,762
TPD	1,075	1,122	1,010	953	921
Revpar	696	664	481	448	518

**Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto:** Cuenta con 198 cuartos, incluyendo 32 suites. El hotel está estratégicamente ubicado aproximadamente a tres minutos del Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo, rodeado de los principales parques industriales de la ciudad y aproximadamente a 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 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m²)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m²)	9,695.16
Inicio de	Enero 2009	Pisos	10

Operaciones					
Formato	Servicios Selectos		No. de Cuartos		198
Año terminado el 31 de diciembre de,					
<b>Información financiera y operativa</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Tasa de ocupación	74%	72%	74%	68%	72%
Ingreso por Cuartos	74,527,705	74,060,978	66,771,569	49,614,115	46,803,264
Ingresos Totales	77,035,824	76,498,914	69,385,958	51,900,007	48,560,069
TPD	1,397	1,422	1,249	1,005	905
Revpar	1,031	1,022	924	687	648

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,					
<b>Información financiera y operativa</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Tasa de ocupación	73%	64%	58%	67%	67%
Ingreso por Cuartos	32,624,206	27,987,433	23,521,653	25,163,998	24,331,093
Ingresos Totales	33,322,986	28,623,433	24,157,653	25,799,998	28,972,011
TPD	1,368	1,325	1,234	1,152	1,111
Revpar	993	850	716	766	741

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>			
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m <sup>2</sup> )	3,515		
Ubicación	Guadala jara UAG	Construcción (m <sup>2</sup> )	8,357		
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	5		
Formato	Servicio s Selectos	No. de Cuartos	199		

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	69%	67%	55%	52%	64%
Ingreso por Cuartos	63,761,600	60,976,256	47,328,637	32,569,364	26,400,146
Ingresos Totales	64,130,767	61,312,256	47,664,638	32,899,945	27,405,770
TPD	1,280	1,253	1,175	1,135	1,135
Revpar	878	837	652	590	723

**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 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle	Construcción (m²)	17,377
Inicio de Operaciones	Marzo 2005	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	198

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	79%	81%	61%	58%	67%
Ingreso por Cuartos	84,562,542	79,451,263	64,198,661	46,357,512	35,473,786
Ingresos Totales	89,568,364	84,466,640	68,846,893	50,477,947	52,367,686
TPD	1,475	1,352	1,217	1,048	850
Revpar	1,170	1,096	888	641	491

**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. Cosmovital, un taller al aire libre de arte está ubicado a sólo 7 kilómetros del hotel. los huéspedes pueden visitar también el zócalo o el Palacio Municipal y explorar el Zoológico de Zacango el cual cuenta con más de 100 acres de exposiciones y actividades.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m²)	4,354
Ubicación	Toluca	Construcción (m²)	13,922
Inicio de Operaciones	Febrero 2007	Pisos	4
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	127

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	58%	58%	29%	35%	30%
Ingreso por Cuartos	26,630,40	26,114,357	12,386,346	12,712,266	11,102,488
Ingresos Totales	26,762,249	26,234,357	12,506,346	12,832,266	11,610,239
TPD	997	972	915	795	791

Repar	574	562	267	274	240
-------	-----	-----	-----	-----	-----

**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 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>			
Nomb	Wyndham Garden	Terreno (m <sup>2</sup> )		10,454
Ubica	Playa del Carmen	Construcción		11,725
Inicio	Noviembre 2006	Pisos		3
Form	Servicio Limitado	No. de Cuartos		196 <sup>(1)</sup>

Información financiera y operativa	Año terminado el 31 de diciembre de,				
	2017	2016	2015	2014	2013
Tasa de ocupación	56%	59%	59%	53%	43%
Ingreso por Cuartos	48,596,063	48,158,809	44,835,426	33,835,270	24,627,019
Ingresos Totales	49,035,465	48,755,720	45,444,489	34,925,923	25,705,975
TPD	1,222	1,135	1,059	956	965
Repar	679	671	627	505	465

<sup>(1)</sup> Incluye la adición de 51 cuartos que empezaron a generar ingresos el 1 de abril de 2014.

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

aeropuerto internacional Hermanos Serdán. Las atracciones locales incluyen El Parian y el volcán más pequeño del mundo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>			
Nombre	No. de Habitaciones	Hotel	Terreno (m <sup>2</sup> )	5,110
Ubicación	Ubicación	Propiedad	Construcción (m <sup>2</sup> )	16,579
Inicio de Operaciones	Inicio de Operaciones	Agencia	Pisos	10
Formato	Formato	Servicios	No. de Cuartos	150

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	79%	83%	79%	74%	76%
Ingreso por Cuartos	50,178,468	51,383,700	46,058,476	40,894,782	41,809,983
Ingresos Totales	56,577,693	57,215,072	52,218,235	44,520,234	55,801,265
TPD	1,162	1,130	1,072	1,010	1,001
Revpar	917	937	841	747	764

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Camino Real®	Terreno (m²)	12,400
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m²)	13,018.98
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos	6
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	155

---

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	49%	51%	46%	56%	56%
Ingreso por Cuartos	45,608,350	44,190,645	38,148,766	33,762,578	26,468,590
Ingresos Totales	48,639,955	47,675,866	41,500,596	38,612,184	46,076,347
TPD	1,632	1,533	1,470	1,352	1,227
Revpar	806	779	674	760	691

**Wyndham® Garden Irapuato.** Este hotel cuenta con 102 cuartos. El hotel está ubicado en la ciudad de Irapuato, en la región del Bajío. El hotel es líder en el mercado local y se encuentra localizado en la avenida principal de la ciudad, frente al centro comercial Plaza Cibeles, el más importante de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>		<u>Descripción</u>	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)	4,192
Ubicación	Irapuato	Construcción (m²)	4,229.94
Inicio de Operaciones	Octubre 2009	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	102

---

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	63%	70%	62%	64%	79%
Ingreso por Cuartos	19,112,956	21,398,261	18,990,802	19,393,701	19,069,840
Ingresos Totales	19,376,647	21,716,261	19,386,802	19,789,701	19,908,635
TPD	813	825	825	814	649
Revpar	513	573	510	521	512

**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 2017:

<b>Resumen</b>		<b>Descripción</b>	
Nombre	Marriott®	Terreno (m²)	17,928.68
Ubicación	Puebla Mesón del Ángel	Construcción (m²)	11,156.25
Inicio de Operaciones	1964	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	296

<b>Año terminado el 31 de diciembre de,</b>					
<b>Información financiera y operativa</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tasa de ocupación	61%	59%	56%	66%	74%
Ingreso por Cuartos	109,013,525	106,227,643	89,444,769	67,047,390	59,783,277
Ingresos Totales	122,885,201	119,231,007	101,948,029	75,900,611	101,579,272
TPD	1,665	1,655	1,489	1,267	1,158
Revpar	1,009	981	828	842	853

**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 es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en la Calzada de Tlalpan 1507, Colonia Portales. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, a 5 minutos de Coyoacán y a 15 minutos del centro de la Ciudad de México.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<b>Resumen</b>	<b>Descripción</b>		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m²)	3,387.50
Ubicación	México Coyoacán	Construcción (m²)	21,310
Inicio de Operaciones	Julio 1997	Pisos	8
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	214

**Año terminado el 31 de diciembre de,**

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	69%	69%	64%	62%	55%
Ingreso por Cuartos	64,532,025	62,642,456	54,522,850	50,734,760	42,905,253
Ingresos Totales	88,798,482	85,568,443	76,713,203	66,632,420	92,392,830
TPD	1,269	1,163	1,084	1,043	1,001
Revpar	871	800	698	650	549

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	43%	33%	38%	54%	N/D
Ingreso por Cuartos	17,143,137	14,850,944	17,569,599	24,744,018	N/D
Ingresos Totales	17,406,828	15,378,811	18,531,650	26,367,229	N/D
TPD	733	820	839	829	N/D
Revpar	313	271	321	452	N/D

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m²)	7,000.00
Ubicación	León-Centro Max	Construcción (m²)	8,890.02
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Enero 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	126

Al 31 de diciembre de ,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	67%	72%	67%	71%	N/D
Ingreso por Cuartos	32,094,061	33,569,375	28,862,667	29,763,761	N/D
Ingresos Totales	32,458,281	34,188,375	29,992,667	31,263,761	N/D
TPD	1,047	1,011	934	867	N/D
Reparar	698	728	628	647	N/D

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	55%	46%	38%	58%	N/D
Ingreso por Cuartos	44,780,535	30,912,176	22,528,938	15,135,500	N/D
Ingresos Totales	47,046,884	32,809,891	24,108,268	16,031,135	N/D
TPD	1,101	1,049	1,020	941	N/D
Revpar	604	477	385	542	N/D

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

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

(3) Se planea una adición de 105 cuartos los cuales entrarán en operación en Junio del 2015.

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>
----------------	--------------------

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<b>Información financiera y operativa</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tasa de ocupación	66%	59%	58%	43%	N/D
Ingreso por Cuartos	48,418,711	42,996,709	38,131,610	18,870,467	N/D
Ingresos Totales	49,534,573	43,763,964	39,192,225	19,173,596	N/D
TPD	1,420	1,395	1,278	1,134	N/D
Revpar	934	827	736	483	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibr 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 Fibr Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel está recién contruido.

**Wyndham® Garden Silao.** Este hotel cuenta con 143 cuartos. El Wyndham Garden Silao es operado por el Gestor Hotelero Fibr Inn, parte relacionada de la Fibr. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mt 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 2017:

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<b>Información financiera y operativa</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tasa de ocupación	40%	35%	30%	32%	N/D
Ingreso por Cuartos	17,360,775	14,753,044	11,596,554	7,727,721	N/D
Ingresos Totales	17,474,691	14,853,244	11,696,754	7,769,471	N/D
TPD	830	808	743	675	N/D
Revpar	333	282	222	214	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibr 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 Fibr Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.

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

**Casa Grande® Chihuahua.** Este hotel cuenta con 115 cuartos. Casa Grande® Chihuahua será convertido de marca en el 2016 y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuahua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a 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 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,					
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	71%	69%	65%	44%	N/D
Ingreso por Cuartos	26,874,446	24,989,536	22,499,208	1,238,769	N/D
Ingresos Totales	31,802,382	29,769,700	27,160,969	1,613,993	N/D
TPD	904	865	830	912	N/D
Revpar	640	594	536	399	N/D

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

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

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

**Casa Grande® Delicias.** Este hotel cuenta con 89 cuartos. Casa Grande® Delicias es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, 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 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>
----------------	--------------------

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	70%	58%	56%	37%	N/D
Ingreso por Cuartos	22,688,193	17,530,820	15,480,080	723,569	N/D
Ingresos Totales	25,268,090	19,997,389	18,170,707	933,345	N/D
TPD	1,004	923	857	818	N/D
Revpar	706	538	477	301	N/D

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

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

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

**Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua.** Este hotel cuenta con 108 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la 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 de el Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	70%	75%	64%	46%	N/D
Ingreso por Cuartos	23,321,352	24,522,160	19,761,744	625,618	N/D
Ingresos Totales	23,511,365	24,702,160	19,936,744	632,960	N/D
TPD	844	827	784	794	N/D
Revpar	592	620	501	362	N/D

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	62%	59%	44%	52%	N/D
Ingreso por Cuartos	22,007,307	18,888,574	12,927,986	1,612,124	N/D
Ingresos Totales	22,197,375	19,068,577	13,112,124	1,632,124	N/D
TPD	619	554	720	665	N/D
Revpar	382	327	313	348	N/D

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

(2)Durante el 2015 se adicionaron 45 cuartos a ésta propiedad.

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

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

**Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca.** Este hotel cuenta con 129 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Miguel Aleman Velasco No. 125, Colonia Reforma, San Pedro Totoltepec, municipio de Toluca, Estado de México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca, a 15 minutos de la Zona Industrial Toluca y a 3 minutos de Plaza Sendero.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen Descripción

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<b>Información financiera y operativa</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Tasa de ocupación	60%	57%	45%	26%	N/D
Ingreso por Cuartos	18,021,998	16,848,287	12,329,158	313,655	N/D
Ingresos Totales	18,275,349	17,088,287	12,569,158	323,978	N/D
TPD	638	622	586	586	N/D
Revpar	383	357	262	152	N/D

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

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

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

**Microtel Inn & Suites by Wyndham® Cd. Juárez.** Este hotel cuenta con 113 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Paseo de la Victoria No.4150-E, Colonia Misión de los Lagos, Ciudad Juárez. Se ubica a a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un 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 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 2017:

ResumenDescripción

Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m²)	2,018.07
Ubicación	Ciudad Juárez	Construcción (m²)	4,753.45
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Noviembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	113

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	76%	76%	74%	68%	N/D
Ingreso por Cuartos	33,927,772	33,621,561	25,299,745	2,127,415	N/D
Ingresos Totales	33,991,128	33,681,561	25,359,745	2,134,082	N/D
TPD	1,086	1,064	832	675	N/D
Revpar	823	813	613	459	N/D

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

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

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

**Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto.** Este hotel cuenta con 219 cuartos. Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, Colonia Parque Industrial Nexus, 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 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,					
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	62%	61%	64%	68%	N/D
Ingreso por Cuartos	97,662,581	93,850,098	78,568,573	4,126,082	N/D
Ingresos Totales	102,796,982	99,288,549	84,319,121	4,630,987	N/D
TPD	1,963	1,935	1,634	675	N/D
Revpar	1,222	1,171	1,038	459	N/D

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

**Wyndham Garden® Guadalajara.** Este hotel cuenta con 186 cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, Colonia Puerta de Hierro, Zapopan. Se ubica a solo unos pasos del Centro Comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el 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 2017:

<u>Resumen</u>			<u>Descripción</u>		
Nombre	Wyndham® Garden <sup>(1)</sup>	Terreno <sup>(2)</sup> (m <sup>2</sup> )		3,227.44	
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m <sup>2</sup> )		9,309.10	
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Diciembre 2014	Pisos		10	
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos		186	

Año terminado el 31 de diciembre de,					
<u>Información financiera y operativa</u>	<u>20</u>	<u>2016</u>	<u>2</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>17</u>		<u>015</u>		
Tasa de ocupación	62%	53%	35%	43%	N/D
Ingreso por Cuartos	51,103,190	38,594,017	22,222,966	1,986,249	N/D
Ingresos Totales	51,500,041	39,526,255	23,829,574	2,120,241	N/D
TPD	1,210	1,074	946	794	N/D
Revpar	753	567	327	344	N/D

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

**Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente.** Este hotel cuenta con 95 cuartos. El hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera Monterrey Reynosa, Parque Industrial Villa Florida, Reynosa, 88730 Tamaulipas. Se ubica en el corazón del Área Industrial de Reynosa, y a unos minutos del centro, está dentro del Parque Industrial Villa Florida y cerca de compañías como Pemex, Burgos, Halliburton, Microsoft, Schlumberger, Weatherford, entre otras. A una corta

distancia se encuentra el Aeropuerto Internacional General Lucio Blanco (REX) y los Puentes Internacionales a Texas, EU, Anzaldúas e Hidalgo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno <sup>(1)</sup> (m²)	1,961.24
Ubicación	Reynosa Industrial Poniente	Construcción (m²)	5,637.00
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Mayo 2015	Pisos	3
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	95

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	60%	48%	51%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	23,319,143	18,511,213	11,792,732	N/D	N/D
Ingresos Totales	26,149,597	21,095,577	13,376,604	N/D	N/D
TPD	1,128	1,102	1,126	N/D	N/D
Revpar	673	532	572	N/D	N/D

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

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

(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen Descripción

Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	6,568.38
Ubicación	Hermosillo	Construcción (m <sup>2</sup> )	6,723.48
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Mayo 2015	Pisos	8
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	151

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	52%	55%	38%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	28,758,454	29,680,140	11,890,555	N/D	N/D
Ingresos Totales	30,197,317	31,048,091	12,563,830	N/D	N/D
TPD	1,004	975	956	N/D	N/D
Revpar	522	55%	38%	N/D	N/D

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

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

(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>				
Nombre	Staybridge Suites®	Terreno <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	4,576.0		
Ubicación	Guadalajara Expo	Construcción (m <sup>2</sup> )	10,037.0		
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Julio 2015	Pisos	16		
Formato	Servicios de Estancia Prolongada	No. de Cuartos	117		

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	87%	85%	73%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	50,867,054	47,954,452	14,476,247	N/D	N/D
Ingresos Totales	51,501,552	48,457,253	14,677,367	N/D	N/D
TPD	1,362	1,322	1,226	N/D	N/D
Revpar	1,191	1,120	890	N/D	N/D

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

(5) 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.

(6) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

**AC Hotels by Marriott.** Este hotel cuenta con 180 cuartos totales. En octubre de 2016, comenzó sus operaciones con esta nueva marca, ya que anteriormente operaba como Arriva Express Guadalajara. La operación hotelera está a cargo del gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>				
Nombre	AC Hotels by Marriott®	Terreno <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	4,576.0		
Ubicación	Guadalajara	Construcción (m <sup>2</sup> )	8,615.0		
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Julio 2015	Pisos	16		
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	180		

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>Año terminado el 31 de diciembre de,</u>				
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	32%	48%	50%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	14,518,927	24,623,311	9,354,874	N/D	N/D
Ingresos Totales	15,158,714	27,368,937	9,997,614	N/D	N/D
TPD	1,422	844	809	N/D	N/D
Revpar	461	405	405	N/D	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn como Arriva Express. Sin embargo, tuvo una reconversión de marca en el 2017 y a partir de entonces opera como AC Hotels by Marriott.

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

(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

Resumen Descripción

Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno <sup>(1)</sup> (m²)	8,473.99
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m²)	9,899.20
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	190

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	51%	61%	53%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	48,466,711	60,392,721	3,713,349	N/D	N/D
Ingresos Totales	49,334,997	61,232,721	3,783,349	N/D	N/D
TPD	1,371	1,420	1,306	N/D	N/D
Revpar	699	868	698	N/D	N/D

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

(8) 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.

(9) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

**City Express® Chihuahua.** Este hotel cuenta con 104 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 6108, Desarrollo Comercial El Saucito, Chihuahua. Se ubica a solo unos pasos de la Plaza Distrito Uno, a 25 minutos del Aeropuerto, a 5 minutos de los principales parques industriales y a 10 minutos del Centro Histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	73%	78%	62%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	26,038,269	25,738,809	1,459,797	N/D	N/D
Ingresos Totales	26,348,350	26,038,809	1,484,797	N/D	N/D
TPD	937	869	805	N/D	N/D
Revpar	686	676	501	N/D	N/D

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

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

**City Express® Junior Chihuahua.** Este hotel cuenta con 105 cuartos. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. Cristóbal Colón esquina Jorge Luis Bordes No. 100, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua. Se ubica al norte de la ciudad cerca de los principales Parques Industriales de la ciudad, a 30 minutos del Aeropuerto, a 10 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	City Express Junior	Terreno <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	2,945.44
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m <sup>2</sup> )	2,871.40
Inicio de Operaciones <sup>(1)</sup>	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	105

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	49%	64%	55%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	12,847,478	15,281,161	891,091	N/D	N/D
Ingresos Totales	13,033,527	15,461,161	906,091	N/D	N/D
TPD	681	619	555	N/D	N/D
Revpar	335	398	303	N/D	N/D

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

**Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz.** Este hotel cuenta con 180 cuartos. Fairfield Inn & Suites Coatzacoalcos es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No.101 Esquina Boulevard Costero. Se ubica a 20 minutos del Aeropuerto de Minatitlán, a 5 minutos del Centro de Convenciones y a 15 minutos del Centro Histórico. Esta propiedad se abrió el 16 de diciembre de 2015.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

---

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	30%	24%	7%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	17,240,963	15,025,167	194,530	N/D	N/D
Ingresos Totales	17,570,913	15,267,667	209,530	N/D	N/D
TPD	864	971	993	N/D	N/D
Revpar	262	228	68	N/D	N/D

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

**Courtyard by Marriott® Saltillo.** Este hotel cuenta con 180 cuartos. Courtyard by Marriott® Saltillo es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Boulevard 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 2017:

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

---

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>20</u> <u>17</u>	<u>2016</u>	<u>20</u> <u>15</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	68%	49%	15%	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	77,864,700	53,760,050	2,763,369	N/D	N/D
Ingresos Totales	79,359,154	55,075,005	2,863,153	N/D	N/D
TPD	1,755	1,656	1,658	N/D	N/D
Revpar	1,185	816	256	N/D	N/D

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

**Holiday Inn Ciudad Juárez (anteriormente Casa Grande Ciudad Juárez).** Este hotel cuenta con 145 cuartos y está en proceso de conversión de marca a Holiday Inn. Al mismo tiempo, se está realizando la adición de 51 cuartos, por lo que permanece cerrado al público desde septiembre de 2017. Esta propiedad operará un total de 196 habitaciones y dicha operación estará a cargo del Gestor Hotelero, parte relacionada de la Fibra. El hotel está ubicado en Avenida Tecnológico 3620, Col. Partido Iglesias, 32617, Ciudad Juárez, Chihuahua. Se tiene contemplada la conversión a la marca Holiday Inn, la cual está en proyecto y durante el cual se añadirán 66 habitaciones.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Holiday Inn Ciudad Juárez	Terreno (m²)	10,077.32
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	9,978.63
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos	4
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	196

Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	65%	63%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	20,237,331	20,229,727	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	21,344,990	22,387,776	N/D	N/D	N/D
TPD	877	805	N/D	N/D	N/D
Repar	574	510	N/D	N/D	N/D

*N/D - Información no disponible ya que el hotel Casa Grande Ciudad Juárez se adquirió en 2016 y no existe información auditada para años anteriores. En 2017 se convirtió a la marca Holiday Inn.*

**Courtyard by Marriott® Chihuahua.** Este hotel cuenta con 152 cuartos y será operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel Courtyard by Marriott® Chihuahua se encuentra en proceso de construcción y Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirirlo una vez que se concluya su construcción e inicie operaciones. Está ubicado en Periférico de la Juventus s/n, Desarrollo Comercial El Saucito, Chihuahua.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>
----------------	--------------------

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

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	53%	36%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	52,546,351	20,925,766	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	53,730,989	21,460,308	N/D	N/D	N/D
TPD	1,795	1,802	N/D	N/D	N/D
Revpar	947	646	N/D	N/D	N/D

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

**Wyndham Garden Valle Real Monterrey.** Este hotel cuenta con 85 cuartos y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. El hotel 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 2017:

<u>Resumen</u>	<u>Descripción</u>		
Nombre	Wyndham Garden Valle Real	Terreno (m²)	4,086.84
Ubicación	Monterrey	Construcción (m²)	2,879.60
Inicio de Operaciones	3T16	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	85

## Año terminado el 31 de diciembre de,

<u>Información financiera y operativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de ocupación	48%	53%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	13,747,313	3,524,249	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	14,370,817	3,674,249	N/D	N/D	N/D
TPD	1,041	995	N/D	N/D	N/D
Revpar	498	525	N/D	N/D	N/D

N/D - Información no disponible ya que el hotel se añadió al portafolio en 2016 como Best Western Valle Real y anteriormente no se cuenta con información auditada. En 2017 se convirtió a Wyndham Garden Valle Real.

**Fairfield Inn & Suites by Marriott® Cd. Del Carmen.** Este hotel estaba en proceso de construcción, el cual fue interrumpido y el 26 de marzo de 2015 se anunció la suspensión temporal debido a los cambios en las condiciones del

mercado. Se tenían contemplados 180 cuartos. El terreno está ubicado en predio s/n de la calle 31 Col. Benito Juárez en Ciudad del Carmen, Campeche.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2017:

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

### La Fábrica de Hoteles

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

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 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 de CBFIs
- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra
- Tendrá el control de las decisiones comerciales
- Tendrá decisión absoluta en la gestión operativa

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

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

- Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn adquiera la propiedad.
- 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.
- Para Fibra Inn significa tener un pipeline de adquisiciones que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema no se afectará la distribución a los inversionistas.

Es importante aclarar que este esquema no sustituye la estrategia de Fibra Inn en 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, siempre en el segmento de hoteles de negocio.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn planea la participación de inversión en los siguientes proyectos:

**JW Marriott Monterrey.** Este hotel contará con 250 habitaciones. El terreno está ubicado en Av. Roble, Col Santa Engracia, San Pedro Garza García, 66267, Nuevo León. El hotel contará con servicios completos que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera estará a cargo de Grupo Hotelero Fibra Inn. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del joint-venture en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 1,030.1 millones y se irá erogando conforme al avance de obra, de este monto un estimado de Ps. 222.2 millones serán destinados a la inversión del espacio condominal dentro del proyecto denominado "Arboleda" que contempla la superficie de ubicación y las áreas comunes. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. 55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compraventa. Se estima que el hotel inicie operaciones durante el tercer trimestre del 2019.

**Marriott Monterrey Aeropuerto.** Este hotel contará con 208 cuartos. El terreno está ubicado en Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Lote 6, Número 44, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo de el gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 328.0 millones y se irá erogando conforme al avance de obra. Fibra Inn pagó Ps. 27.3 millones por la compra del terreno, más Ps. 1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. 10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño que serán aprobados por Marriott International.

**Westin Monterrey Punto Valle.** Este hotel contará con 175 cuartos. La propiedad está ubicada en Río Missouri 555, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, 66220 Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo del gestor hotelero, parte relacionada de la Fibra. La inversión total de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. 753.0 millones y es un proyecto llave en mano que al 31 de diciembre de 2017, estaba en proceso de construcción.

**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,		
	2017	2016	2015
	(cifras en millones de pesos)		
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. 693.6	Ps. 661.6	Ps. 482.8
Margen NOI	35.5%	36.8%	36.9%
Flujo de Operación (FFO)	456.3	425.2 <sup>(a)</sup>	393.9
Margen FFO	23.4%	23.7%	30.1%
Índice de apalancamiento	24.7%	29.2%	21.6%

Índice de cobertura de la deuda	2.1 veces	2.9 veces	6.5 veces
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

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

La visión del Plan de Negocios es que la Fibra se convierta en el propietario líder de bienes inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

La misión consiste en construir, adquirir y desarrollar bienes inmuebles en las principales ciudades del país que, ofrezcan servicios de la mayor calidad a los viajeros de negocios, a precios competitivos y aprovechando al máximo las economías de escala y alcance de nuestro modelo de negocios. Todo ello habrá de traducirse en crecientes ingresos por hospedaje y por ende, en una creciente rentabilidad para nuestras propiedades.

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

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

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

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

En lo que se refiere a los niveles y estructura de los gastos de operación, la oportunidad de aprovechar la experiencia y las economías de escala de los Gestores Hoteleros. En virtud de las características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento, la Fibra tiene la posibilidad de capturar una porción muy significativa

de dichas economías. Las propiedades adquiridas y que sean reconvertidas a los estándares de operación, pueden aumentar de valor de manera importante, todo ello en beneficio de los Tenedores.

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

El énfasis de las adquisiciones serán en mercados de rápido crecimiento o bien en mercados donde ya tenemos presencia pero donde la combinación de propiedades permita generar economías de escala. Se considera que el personal del Gestor Hotelero contará con la capacidad para identificar con rapidez las áreas de mejora así como detonar las multicitadas economías de escala del lado de los costos y gastos.

Por su parte, consideramos que resultará idóneo reconvertir las propiedades que adquiramos hacia las marcas internacionales como las que actualmente utilizan las propiedades. Esperamos que al incorporarlas a las plataformas de comercialización que tenemos será posible incrementar con rapidez sus ventas con el consiguiente efecto acelerado sobre su rentabilidad.

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

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 presentaran cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, claro está, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

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

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

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 la Compañía basada en el modelo de la Fábrica de Hoteles, que consiste en desarrollar hoteles de manera externa a la Fibra para no hacer inversiones que requieran flujo de efectivo inmediato o endeudamiento adicional. Fibra Inn evaluará en el momento adecuado, el desempeño de la operación de cada propiedad y decidirá en un lapso de tiempo cuando incorporar esas propiedades al portafolio, siempre después de un periodo de estabilización operativo. Por estas razones, Fibra Inn no puede precisar la adición de propiedades al portafolio en un tiempo exacto y por tanto, no existe un calendario puntual de inversiones en propiedades.

Durante el 2017, no se realizaron inversiones para la compra de propiedades, ni se llevó a cabo la venta de alguno de los hoteles del portafolio.

### 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.

Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada

en la experiencia y los hechos pasados. La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

#### Estimación para cuentas de cobro dudoso

(Ps. millones)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	Ps. 2,0	-
Incrementos	42.6	2.0
Disminuciones	(44.1)	-
Saldo final	Ps. 0.5	2.0

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo un análisis de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de clientes en el cual se determinaron saldos de cobro dudoso por Ps. 42.6 millones que fueron reconocidos como incobrables en gastos de operación.

## **Contratos de Acuerdos Relevantes**

### **Resumen del Fideicomiso y Descripción**

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado tres modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio fue el 30 de Octubre de 2014 y finalmente una última reexpresión del Fideicomiso que fue efectiva a partir del 5 de diciembre de 2016.

Esta última reexpresión fue derivada de las resoluciones acordadas por la Asamblea de Tenedores del 11 de noviembre de 2016, donde se acordó la internalización de los servicios de asesoría dentro de la Fibra y además se aprobó la modificación del contrato de Fideicomiso en cuanto a:

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

Fibra Inn lleva a cabo operaciones como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2017.

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

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

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

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR que fue aplicable a partir del 1° 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 2017, 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 fideicomitado 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 2017, con la que cumple con los siguientes requisitos:

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

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

- II. La persona que presta los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, es contribuyente del Título II de la Ley del ISR y expide los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.
- III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

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

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

#### **PRIMERA. REEXPRESIÓN DEL FIDEICOMISO**

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

*“...*

#### **TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.**

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

- a. Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.*
- b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.*
- c. Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.*
- d. Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.*

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

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

#### **CUARTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**

##### **4.1 Bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.**

*El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:*

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

#### **QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.**

5.1 Fines del Fideicomiso. *El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles. Asimismo llevará a cabo la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.*

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

*El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio*

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

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;
- d. En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;
- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Activos Aportados, de los Activos Adquiridos y cualesquiera otros Activos con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;
- h. Celebrar, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, y en su caso, del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con el o los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;
- i. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- j. Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine de manera indistinta el Comité Técnico y/o el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso.

- Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- k. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
  - l. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
  - m. Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
  - n. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
  - o. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;*
  - p. Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
  - q. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
  - r. Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, y 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 a 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 registrarán 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** *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 registrarán por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.*
- (ii) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de las bolsas de valores en donde coticen los CBFIs, con al menos 10 días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 64 Bis 1 de la LMV en vigor, y/o aquella disposición legal que la sustituya de tiempo en tiempo, en el entendido que en la convocatoria se*

*expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de Los Tenedores previsto en el numeral (iii) inmediato siguiente y en la sección 8.3 inciso (d) del presente 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 días de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.*

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

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

*(iii) Sin 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 un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.*

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

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

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

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

*(vi) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) nombrar a un nuevo representante común; o*

- (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.
- (vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 del Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (y) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, para lo cual será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación y (x) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.
- (viii) Salvo por los casos previstos en los incisos (vi) y (vii) anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.
- (ix) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.
- (x) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.
- (xi) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.
- (xii) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.
- (xiii) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.
- (xiv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(xv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberán estar disponible en el domicilio que se indique para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores. En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iv) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

8.2 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 éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

...

#### DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 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 diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

14.2 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 éstas determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.*

...

#### **DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**

**16.1 *Obligaciones del Fiduciario.*** Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. *Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*
- b. *Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la 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 términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;*
- g. *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*
- h. *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*
- i. *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:  
El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Fiduciario con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Fiduciario se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate;*

- j. *Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.*

*El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.*

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

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

- k. *El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus 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 Rembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; y*
- r. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.*

...

#### VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate, sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, para que proceda a la enajenación del Activo de que se trate.

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

- A. *Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.*
- B. *Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso A. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.*

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

...

#### **VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.**

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

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

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

- b. *Será responsabilidad del Administrador determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFi de acuerdo con los informes que realicen y en su caso reciban con base en los términos del presente Fideicomiso;*
- c. *Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Intermediario Financiero y podrán acreditar el ISR que les sea retenido;*
- d. *El Intermediario Financiero deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.*
- e. *El Fiduciario deberá proporcionar al Instituto para el Depósito de Valores (Indeval) la información a que se refiere la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en el ejercicio de que se trate o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;*
- f. *Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la regla correspondiente de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente del ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.*
- g. *Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*
- h. *Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

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

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

*En el supuesto de que conforme a la legislación fiscal aplicable en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Activos se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición*

de los Activos, calcular, retener y enterar el referido impuesto, será el notario público que haga constar la aportación o adquisición quien calcule, retenga y entere el referido impuesto.

26.4 Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que la sustituyan, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Activos. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en las secciones 26.2 y 26.3 de este Fideicomiso. Los gastos del referido Asesor Contable y Fiscal serán considerados como Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

26.5 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 éstas 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 Especializadas en Fondos para el Retiro de manera independiente. Pero si cuando actúen de manera concertada dos o más de ellas.

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

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

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

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

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

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

**30.2 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 ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;*
- i) *El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y*
- j) *En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.*

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

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

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

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

...”

*Durante el 2017, se tuvieron vigentes los siguientes contratos: el Contrato de Administración con el Administrador, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios. A partir del 1 de enero de 2017 entró en vigor la estructura internalizada de la Fibra, en la que se eliminan los servicios de El Asesor que se estipulaban en el Contrato de Asesoría.*

### **Cancelación del Contrato de Asesoría**

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

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

Para tales efectos, se autorizó para se instruya al Fiduciario pagar al Asesor, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación de la Fábrica de Hoteles.

Se autorizó que el Comité Técnico instruya sobre lo siguiente: (i) autorice los convenios y/o contratos que tengan por objeto asegurar que los CBFIs que se entreguen al Asesor como parte del pago de la Contraprestación, de la

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

Se autorizó y reconoció que el precio de cada CBFI a ser entregado al Asesor como pago por la Contraprestación, la Contraprestación Adicional y la Contraprestación Fábrica de Hoteles sea \$11.52574713 M.N. (once pesos 52.574713/100 Moneda Nacional), el cual fue calculado ponderando el valor de cotización del CBFI durante los 10 (diez) días hábiles previos y 10 (diez) días hábiles posteriores al 3 de octubre de 2016, fecha en que la convocatoria de la presente Asamblea fue publicada vía Emisnet.

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

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

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

### **Contrato de Administración**

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

- (i) Revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, incluyendo la supervisión de los proyectos relacionados con el Capex;
- (ii) Ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) Elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso;

- (iv) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación;
- (v) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;
- (vi) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;
- (vii) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los Arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los Contratos de Arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos;
- (viii) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos;
- (ix) Dirigir, coordinar y supervisar todas las actividades del Asesor incluyendo sin limitar las relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; y (ii) el depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; y
- (x) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para procurar la más eficiente administración de los bienes inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

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

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

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

### ***Contratos de Arrendamiento***

A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio a la estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de

personas físicas o morales con terceros; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje ("Otros Servicios") se encuentran ubicados dentro de los 43 hoteles del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con Terceros se encuentran de 6 de nuestros hoteles del portafolio.

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

Los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de nuestros Contratos de Arrendamiento representaron aproximadamente el 5.0% del total de nuestros ingresos al 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

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

### **Contrato de Gestión Hotelera**

El Gestor Hotelero preponderante y parte relacionada de Fibra Inn, Gestor de Activos Prisma, fue constituido el 18 de septiembre de 2012. El Gestor Hotelero tiene el nombre comercial de Grupo Hotelero Prisma y es responsable, entre otras cosas, de prestar servicios inclusive durante la preapertura de los Bienes Inmuebles en su caso, y a partir de la fecha de su apertura al público o desde que asuma la gestión según se trate. En relación con lo anterior, el Gestor Hotelero presta los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca que corresponda y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

En virtud de la reestructura que llevó a cabo Fibra Inn, a partir del día 26 de diciembre de 2013, los servicios ofrecidos por el Gestor Hotelero se dividieron en dos secciones, celebrando contratos para cada sección como sigue: 1)

Contrato de Gestión Hotelera celebrado directamente con Fibra Inn para hospedaje; y 2) Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios, diferentes a hospedaje, celebrado entre Fibra Inn y Operadora México.

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

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

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

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

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

Respecto al contrato de servicios de gestión hotelera relativo a nuestro hotel Camino Real Guanajuato, el Gestor es Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. Bajo los términos de dicho contrato, dicho Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación lo siguiente:

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

d) Honorario del programa comercial: 5.0% sobre ingresos por habitación por concepto de Programas Comerciales.

e) Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

Finalmente, este contrato vence el 21 de agosto de 2019. Se prorroga automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia.

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

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios relativos a los hoteles de servicios completos, la Fibra tiene celebrado un contrato de arrendamiento con Operadora México para rentar los espacios que no son de hospedaje.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Espacios de este tipo, por cada espacio, Fibra Inn tendrá derecho a cobrar como contraprestación (i) una renta fija con revisiones semestrales; más (ii) una renta variable que va en relación a los ingresos que no sean de hospedaje.

Cada contrato 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.

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

#### Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios de Hoteles con Servicios Selectos

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios relativos a los hoteles de servicios completos, la Fibra tiene celebrado un contrato de arrendamiento con Operadora México para rentar los espacios que no son de hospedaje.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Prestación de Servicios de Espacios de este tipo, por cada espacio, Fibra Inn tendrá derecho a cobrar como contraprestación (i) una renta fija con revisiones semestrales.

Cada contrato 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 Franquicia**

Al 31 de diciembre de 2017, 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®, Courtyard by Marriott® y Aloft® de bajo las marcas de Marriott

International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts; City Express® y City Express® Junior de Hoteles City Express®; Camino Real® de Hoteles Camino Real® por medio de un contrato de operación y licencia; 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 y que a la fecha cuenta con un poco más de 2,300 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 5,100 hoteles, más de 838,000 habitaciones en 103 países y territorios; cuenta con un portafolio de 14 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 69 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:

<b>Propiedades</b>	<b>Vencimiento</b>
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 15 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con más de 5,000 hoteles 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 las marcas Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con acceso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis.

Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 7 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® México Coyoacán, Holiday Inn® Puebla La Noria (operado por un tercero), Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente, Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico y un contrato de franquicia para un hotel Holiday Inn en Ciudad Juárez para la futura conversión de un hotel Casa Grande® propiedad de Fibra Inn.

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

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 2018
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2018
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029
Holiday Inn Ciudad Juárez	10 años a partir de la fecha de apertura

***JW Marriott®, Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott®, AC Hotels by Marriott®, Aloft®***

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 11 contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 6,500 propiedades en 127 países.

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

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.

El hotel Aloft®, cuenta con un entorno fresco y espacios vibrantes. Es una generación de hoteles que combina tecnología y diseño para mejorar la experiencia del huésped. Los hoteles AC Hotels by Marriott® son construidos con espíritu visionario y perspectiva de diseñador. Busca que el huésped tenga una experiencia de sofisticación y cada detalle ha sido pensado para ofrecer sólo lo maravilloso e imprescindible.

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® Coahuila	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	En Suspensión
AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo	Julio 2037
Aloft® Guadalajara	Octubre 2034
JW Marriott® Monterrey	20 años a partir de la apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a partir de la apertura

#### **Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®**

Fibra Inn actualmente es propietaria de 7 hoteles Wyndham Garden® y 4 hoteles Microtel Inn & Suites® ambas marcas de Wyndham® Hotels and Resorts.

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

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

Propiedades	Vencimiento
Wyndham® Garden Irapuato	Diciembre 2033
Wyndham® Garden Silao	Julio 2029
Wyndham® Garden Celaya	Marzo 2029
Wyndham® Garden León	Marzo 2029
Wyndham® Garden Guadalajara	Agosto 2030
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® Culiacán	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029

### **Camino Real®**

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

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

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

<b>Propiedades</b>	<b>Vencimiento</b>
Camino Real® Guanajuato	Agosto 2019

### **Casa Grande®**

Fibra Inn es propietario de tres hoteles Casa Grande, ubicados en las ciudades de Delicias, Chihuahua y Ciudad Juárez. Este último, cerró su operación en septiembre de 2017 ya que tendrá un cambio de marca a Holiday Inn durante el 2018 y ya se tiene contratada la franquicia. Los derechos de la marca Casa Grande® fueron adquiridos por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. en abril de 2016 con quien se celebró un Contrato de Licencia. Los tres hoteles son operados por Grupo Hotelero Prisma.

<b>Propiedades</b>	<b>Vencimiento</b>
Casa Grande Delicias	Abril 2026
Casa Grande Chihuahua	Abril 2026
Casa Grande Ciudad Juárez	Abril 2026

### **City Express® y City Express Junior®**

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

<b>Propiedades</b>	<b>Vencimiento</b>
City Express Chihuahua	Diciembre 2030
City Express Junior Chihuahua	Diciembre 2030

Para resaltar algunos puntos importantes de los contratos de franquicia y licencias otorgadas por compañías hoteleras mexicanas e internacionales lo siguiente: no se concede exclusividad sobre áreas geográficas o territorios. Por lo tanto, las licencias y franquicias se otorgan sobre la base de la dirección física del inmueble. Además, durante la vigencia del contrato, el licenciatario o franquiciatario está obligado a cumplir con una serie de responsabilidades y 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.

### ***Asuntos Ambientales***

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Seguros*

Todas las propiedades de la cartera están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana.

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

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

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	CHUBB Group México
No. de Póliza	30350
Vigencia	17 Jul 2017 – 17 Jul 2018
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico
13	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
14	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
15	Holiday Inn Express Toluca
16	Wyndham Garden Playa del Carmen
17	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
18	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto

19	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
20	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
21	Staybridge Suites Guadalajara Expo
22	Wyndham Garden Irapuato
23	Wyndham Garden Celaya
24	Wyndham Garden León Centro Max
25	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
26	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
31	Marriott Puebla
32	Courtyard by Marriott Saltillo
33	Courtyard by Marriott Chihuahua
34	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
35	Aloft Guadalajara
36	Camino Real Guanajuato
37	City Express Chihuahua
38	City Express Junior Chihuahua
39	Casa Grande Delicias
40	Casa Grande Chihuahua
41	Casa Grande Ciudad Juárez
42	AC Hotel by Marriott Guadalajara
43	Wyndham Garden Valle Real

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	Aseguradora	No. Póliza	Vigencia
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispo	CHUBB Group México	50980	31 dic 2017 – 31 dic 2018
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	47951	26 feb 2017 – 26 feb 2018
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	CHUBB Group México	48795	1 may 2017 – 1 may 2018
Hampton Inn by Hilton Querétaro	CHUBB Group México	48774	25 may

Tecnológico			2017 – 25 may 2018
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	CHUBB Group México	44794	29 may 2017 – 29 may 2018
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	CHUBB Group México	50883	1 dic 2017 – 1 dic 2018
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-000- 03	24 jul 2017 – 24 jul 2018
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-000- 03	31 may 2017 – 31 may 2018
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-11-07000033- 0000-02	29 nov 2017 – 29 nov 2018
Holiday Inn Tampico Altamira	CHUBB Group México	48873	29 may 2017 – 29 may 2018
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	CHUBB Group México	48771	29 may 2017 – 29 may 2018
Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000006-000- 03	31 may 2017 – 31 may 2018
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	49162	30 jun 2017 – 30 jun 2018
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-000- 03	17 may 2017 – 17 may 2018
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000026-000- 03	29 may 2017 – 29 may 2018
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Group México	48411	1 abr 17 – 1 abr 18

Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	CHUBB Group México	49576	20 ago 2017 – 20 ago 2018
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-7000012-000-04	22 oct 2017 – 22 oct 2018
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-01101181-0000-10	15 ene 2018 – 15 ene 2019
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	CHUBB Group México	50954	1 dic 2017 – 1 dic 2018
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000011-000-03	14 ago 2017 – 14 ago 2018
Wyndham Garden Irapuato	CHUBB Group México	48348	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden Celaya	CHUBB Group México	48350	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden León Centro Max	CHUBB Group México	48365	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	CHUBB Group México	48349	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	48353	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	48355	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	CHUBB Group México	48354	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham	CHUBB Group México	48352	1 abr

Toluca			2017 – 1 abr 2018
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	48411	1 abr 2017 – 1 abr 2018
Marriott Puebla	CHUBB Group México	49579	29 ago 2017 – 29 ago 2018
Courtyard by Marriott Saltillo	CHUBB Group México	50884	2 nov 2017 – 2 nov 2018
Courtyard by Marriott Chihuahua	CHUBB Group México	49081	2 jun 2017 – 2 jun 2018
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	CHUBB Group México	50979	15 dic 2017 – 15 dic 2018
Aloft Guadalajara	CHUBB Group México	51303	14 ene 2018 – 14 ene 2019
Camino Real Guanajuato	CHUBB Group México	49574	21 ago 2017 – 21 ago 2018
City Express Chihuahua	CHUBB Group México	50957	1 dic 2017 – 1 dic 2018
City Express Junior Chihuahua	CHUBB Group México	50969	1 dic 2017 – 1 dic 2018
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	51163	5 dic 2017 – 5 dic 2018
Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	50973	5 dic 2017 – 5 dic 2018
Casa Grande Ciudad Juárez	CHUBB Group México	50969	20 abr 2017 – 20 abr 2018

AC Hotel by Marriott Guadalajara	CHUBB Group México	48649	1 Jun 2017 – 1 Jun 2018
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	46496	14 Oct 2017 – 1 Abr 2018

Fuente: Fibra Inn

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de la Fibra 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 existen esquemas de honorarios por el desempeño de alguna función de asesoría externa.

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 Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 3.5% 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 “*Contratos y Acuerdos*”.

#### Obligaciones y Responsabilidades

El Administrador prestará al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo que reconoce y acepta de manera expresa, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (i) 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 Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y demás disposiciones legales aplicables

- (ii) Llevar a cabo el mantenimiento de los inmuebles que sean Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los términos previstos en los Contratos de Arrendamiento;
- (iii) 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.
- (iv) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones relacionadas incluyendo el pago de honorarios o emolumentos a los Miembros del Comité Técnico.
- (v) 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.
- (vi) 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.
- (vii) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs.
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) A más tardar el día 5 (cinco) de cada mes calendario, deberá calcular y notificar al fiduciario del Fideicomiso y al fiduciario del Fideicomiso de Administración y Cobranza, 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.
- (xi) 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;
- (xii) 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.

El Administrador podrá consultar y obtener la opinión del Comité de Inversiones para prestar los Servicios de Administración, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores.

El Administrador deberá realizar las Actividades de Asesoría que sean necesarias y convenientes para realizar la más eficiente administración del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a su cargo reconoce y acepta de manera expresa en este acto, incluyendo sin limitar los siguientes:

- (i) 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”);
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) 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;

- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento;
- (xv) 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;

- (xvi) 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;
- (xvii) 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;
- (xviii) 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;
- (xix) 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
- (xx) Reportar al Comité de Inversiones cada vez que éste lo requiera, sobre la realización de las Actividades de Asesoría.”

#### Obligaciones del Administrador

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

- (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.”

## Órganos de Gobierno Corporativo

### Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

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

Gestor Hotelero	Fiduciario	Comité Técnico <sup>(1)</sup>	Comité de Auditoría <sup>(2)</sup>	Comité de Prácticas <sup>(3)</sup>
? Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración	? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ? ? Realizar, administrar y mantener inversiones	? Órgano de administración del negocio ? • Designar al Asesor Fiscal y	? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes ? ? Solicitar y obtener opiniones de expertos	? Brindar opiniones acerca de las transacciones con Personas Relacionadas y Tenedores Relevantes ? ? Brindar opiniones acerca

<p><b>Fideicomiso de Control</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombrar al presidente del Comité Técnico</li> <li>Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación</li> </ul>	<p>elegibles</p> <p>? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.</p> <p><b>Administrador</b></p> <p>? Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.</p> <p><b>Asamblea de Tenedores</b></p> <p>? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso</p> <p>? Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso<sup>(7)</sup></p> <p>? Modificar o terminar el contrato de fideicomiso<sup>(7)</sup></p> <p>? Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(8)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores</li> <li>Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs</li> <li>Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso</li> <li>Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador</li> <li>Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones</li> <li>Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos</li> </ul>	<p>Contable</p> <p>? Transacciones que representen hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(8)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a \$3,000,000 de dólares</li> </ul> <p>? Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas<sup>(8)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros<sup>(8)</sup></li> </ul> <p>? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)</p> <p>? Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría</li> <li>Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del comité de auditoría</li> <li>Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas</li> </ul> <p>? Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores</p> <p>? Establecer las políticas de desinversión</p> <p>? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal<sup>(8)</sup></p> <p>? Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs</p> <p>? Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes</p> <p>? Instruir la celebración de Convenios de Adhesión</p>	<p>independientes</p> <p>? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes</p> <p>? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables</p> <p>? Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables.</p> <p>? Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico</p> <p>? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico</p> <p>? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico</p> <p>? Requerir reportes relativos a la elaboración de la información financiera</p> <p>? Recibir observaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero</p> <p>? Reunirse periódicamente con directivos relevantes</p> <p>? Convocar a Asambleas de Tenedores</p> <p><b>Comité de Inversiones</b></p> <p>? Autorizar las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso<sup>(9)</sup></p>	<p>del valor de las transacciones</p> <p>? Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces</p> <p>? Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario</p> <p>? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes</p> <p><b>Comité de Nominaciones y Compensaciones<sup>(10)</sup></b></p> <p>? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico</p> <p>? Monitorear y revisar cuestiones de independencia</p> <p>? Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico</p> <p>? Presentar a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría</p> <p>? Recomendar la designación y destitución del Director General</p> <p>? Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo</p> <p>? Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General</p> <p>? Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo</p> <p>? Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel</p> <p>? Proponer cambios en el</p>
---	---	---	---	---

		<p>? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría</p> <p>? Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas</p> <p>? Nombrar al secretario del Comité Técnico</p> <p>? Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos</p> <p>? Establecer los términos del Administrador</p> <p>? Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso</p> <p>? Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores</p>		<p>esquema de compensación y comisiones del Administrador</p> <p><b>Comité de Vigilancia de Créditos<sup>(11)</sup></b></p> <p>? Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, prestamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso</p> <p><b>Comité Financiero</b></p> <p>? 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</p>
--	--	---	--	--

- (1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 11 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y la intención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- (2) El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
- (3) El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
- (4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.
- (5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario 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 por lo menos el 89% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- (7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 89% de 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 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.
- (11) El comité de Vigilancia de Créditos estuvo conformado por 4 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes; el cual desaparece a partir de 2017.

### **Comité Técnico**

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

El Comité Técnico está integrado de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2017, los cuales fueron ratificados en sus cargos por un año en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores del 28 de abril de 2017:

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Suplente	Sexo <sup>(2)</sup>	Años en el cargo	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
Victor Zorrilla Vargas	No	64	Diego Zorrilla Vargas	Masculino	5	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario  Banorte: Consejero Regional  Grupo Hotelero Prisma <sup>(3)</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Operadora México, Servicios Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Impulsora de Activos Prisma S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
Joel Zorrilla Vargas	No	55	Leandro Martín Castillo Parada	Masculino	5	Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficencia)  Fideicomiso Turismo Nuevo Le...  Grupo Hotelero Prisma <sup>(3)</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Operadora México, Servicios Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Impulsora de Activos Prisma S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
Óscar Eduardo Calvillo Amaya	No	60	Alejandro Javier Leal-Isla Garza	Masculino	5	Grupo Hotelero Prisma <sup>(3)</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>• Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>

						<ul style="list-style-type: none"> <li>Operadora México, Servicios Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Impulsora de Activos Prisma S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
						Operadora de Vivienda Monterrey, S. de R.L. de C.V.
						Punta la Boca
						Grupo Cuprum, S.A.P.I. de C.V.
						Banco Bancrea
						Grupo Hotelero Prisma <sup>(B)</sup> :
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	No	56	José Pedro Saldaña Lozano	Masculino	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Operadora México, Servicios Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Impulsora de Activos Prisma S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
						Agave Capital
						Te Creemos
						Grupo Hotelero Prisma <sup>(B)</sup> :
Juan Carlos Hernáiz Vigil	No	61	Ma. Fernanda Hernáiz Lozano	Masculino	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Operadora México, Servicios Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.</li> <li>Impulsora de Activos Prisma S.A.P.I. de C.V.</li> </ul>
						Corporación Actinver
Roberto Jaime Dotson Castrejón	No		José Pedro Valenzuela Rionda	Masculino	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>RyJ Construcciones, S.A. de C.V.</li> <li>Robbrun, S.A. de C.V.</li> </ul>
						Grupo Hotelero Prisma <sup>(B)</sup> :

59

- 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 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.

Promotora Ambiental S.A.B. de C.V.

Wedderspoon Organic

Torrecom Partners

CTG

Preferred Services

Grupo Hotelero Prisma®:

52

Adrián Jasso

No

Roberto Simón Woldenberg

Masculino

5

- 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 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.

Santiago Pinson  
Correa

No

Antonio de Jesús Sibaja Luna

Masculino

3

Fibra Monterrey

42

Cemex

Banregio

Propasa (Greenpaper)

Marcelo Zambrano  
Lozano

Si

N/A

Masculino

4

Carza

Telmex Consejo Nacional

Nafin Regional

UDEM

Grupo Vigía

Nombre	Si	Edad	N/A	Sexo	Experiencia	Empresas
Adrián Enrique Garza de la Garza	Si	63	N/A	Masculino	5	Cáritas de Monterrey ABP Afirmé Grupo Financiero
Alberto Rafael Gómez Eng	Si	64	N/A	Masculino	5	Banca Afirmé Seguros Afirmé Javer Planigrupo Grupo Financiero Banorte <sup>(3)</sup> Afore XXI-Banorte
Everardo Elizondo Almaguer	Si	74	N/A	Masculino	5	Cemex Grupo Senda Rassini; Autlán Coca-Cola-Femsa (Miembro de Consejo Consultivo) Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independiente) Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial)
Héctor Medina Aguiar	Si	67	N/A	Masculino	5	Ingenio El Molino (Miembro de Consejo Consultivo) Empresas Arendal (Miembro de 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 de

## 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 Técnico-* 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). Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria de la hotelería. 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 Coahuila 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). Cuenta con más de 27 años de experiencia en la industria hotelera. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, “Hotel Rio®” en Monterrey, (posteriormente “Hotel Rio Doubletree®” y actualmente “I-Stay”). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como 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. Cuenta con más de 28 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 35 años en finanzas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los \$1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de “Plaza La Silla”, un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable de incorporar esta empresa en una “sociedad conjunta” (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by 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.

*José Gerardo Clariond Reyes-Retana.* El Sr. Clariond es un miembro patrimonial del Comité Técnico y fue director *E-business* de Grupo IMSA, S.A. de C.V. y Director General en ESB de México, S.A. de C.V. Es miembro de Wharton E-fellows Society en la Universidad de Pensilvania. Ha sido miembro del Consejo de Operadora de Vivienda de Monterrey, S. de R.L. de C.V. y del Consejo Consultivo de Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. Es miembro del Club de Industriales. Es miembro del Consejo de Administración de Proyecto Punta La Boca, Grupo Cuprum e Invercap. El señor Clariond tiene el título de ingeniero mecánico en el ITESM y es graduado del Programa AD-2 del IPADE así como de Wharton Fellows en E-Business en la Universidad de Pennsylvania.

*Juan Carlos Hernaiz Vigil.* El Sr. Hernaiz es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y fue Socio Fundador y uno de los accionistas principales de Farmacias del Ahorro desde el año 1991 hasta que vendió su participación en el año de 2010, también fue Director General y accionista principal de Grupo Covadonga, una de las empresas más importantes en el país dedicada a la cría, engorda y venta de ganado porcino desde el año 1982 hasta el año 2000. El Lic. Hernaiz es graduado de la carrera de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México.

*Robert Jaime Dotson Castrejón.* El Sr. Dotson es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y ha sido el Director General de Grupo Yoli, S.A. de C.V. desde 1986. Ha sido miembro del consejo de administración de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. desde 2006. Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. El Sr. Dotson cuenta con una licenciatura en actuaría de la Universidad Anáhuac.

*Adrián Jasso.* El Sr. Jasso es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y tiene más de 28 años de experiencia en banca de inversión, inversiones de capital privado y operaciones. Es socio cofundador de Indigo Capital, LLC, firma de asesoría financiera y de inversiones de capital privado con base en Nueva York desde 1998. Previamente fue Vicepresidente en las áreas de Fusiones y Adquisiciones y de Mercados de Capital cubriendo Latinoamérica en J.P. Morgan & Co. en Nueva York. Desde el 2003 ha sido consejero de Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ; consejero propietario de Preferred Service LLC desde el 2007, Torrecom Partners y de Wedderspoon Organic. Es ingeniero Mecánico por el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y obtuvo un MBA con concentración en finanzas en The Wharton School of the University of Pennsylvania en 1993.

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

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

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

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

*Everardo Elizondo Almaguer.* El Sr. Elizondo es Miembro Independiente del Comité Técnico. Es economista graduado de la UANL Universidad de Nuevo León, con estudios en la Universidad de Winsconsin y una certificación internacional de Harvard Law School. Fue director de estudios económicos de Grupo Industrial ALFA y Grupo Financiero Banorte y fue Gobernador del Banco de México. Actualmente da clases de microeconomía y teoría monetaria en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Es columnista del periódico El Norte y Reforma y es

miembro independiente del consejo de administración de diversas empresas incluyendo Minera Autlan, Grupo Financiero Banorte, entre otras.

*Héctor Medina Aguiar.* El Sr. Medina es Miembro Independiente del Comité Técnico. Desde 1996 a 2010, fue Vice-Presidente Ejecutivo del Departamento de Finanzas y Legal de Cementos Mexicanos (CEMEX). Antes de trabajar en CEMEX trabajó en Grupo ALFA. Fungió como Presidente del consejo de administración de la Universidad Regiomontana desde el 2006 hasta mayo de 2012 y es miembro independiente del consejo de administración de Banco Ahorro Famsa, AXTEL y Grupo Cementos de Chihuahua. Adicionalmente es miembro independiente de empresas privadas.

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 Gestor de Activos Prisma. Para mayor información sobre estas entidades y operaciones favor de referirse al “g) Operaciones con partes relacionadas y Conflictos de Interés, en el capítulo 2) El Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

### **Principales Directivos y Administradores Relevantes**

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2017:

	Nombre	Cargo	Género <sup>(1)</sup>	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	61	3	29	N/A
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	48	2	20	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	52	3	28	N/A
4.	Laura Nelly	Directora Jurídico	Femenino	52	5	19	N/A

	Lozano Romero						
5.	Lizette Chang y García	Directora de Relación con Inversionistas	Femenino	46	5	20	N/A

<sup>4)</sup> El 60% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino y 40% son del sexo femenino. 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 sus equipo directivo.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubenarios, 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 es 100% masculino y en el equipo de los Directivos Relevantes, las mujeres participan con el 40%. 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 la Compañía.

No existen tenedores de los certificados de Fibra Inn que, en lo individual, tengan posesión de más del 10% de los CBFIs en circulación. Sin embargo, existe el Fideicomiso de Fundadores que en su conjunto detentan el 17.2% de los CBFIs en circulación y Afore Invercap, quien tiene representación en el Comité Técnico. La tenencia y propiedad de los CBFIs del Fideicomiso de Fundadores no presenta ningún cambio desde la Oferta Pública Inicial. Al respecto se puede consultar el Prospecto de Colocación del 13 de marzo de 2013 con el oficio de autorización de Emisión de CBFIs 153/6487/2013 de la CNBV.

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 2017, el monto acumulado de remuneración que pagamos a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 36.7 millones.

Los emolumentos de los Consejeros Independientes son por asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los

que pertenecen. Se pagan Ps. 34,000 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. 28,000 por asistencia a cada sesión de los otros comités.

### **Elección del Comité Técnico**

De conformidad con el Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de CBFIs para la elección del Comité Técnico, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente, en su caso. Los Tenedores de CBFIs que, a través del Fideicomiso de Fundadores, y mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Fundadores, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de CBFIs mencionados, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designen los Tenedores de CBFIs que a través del Fideicomiso de Fundadores, mantengan la titularidad de por lo menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación, mediante dicho Fideicomiso de Fundadores; el cual tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que los Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Fundadores dejen de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será designado por el propio Comité Técnico. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

### **Remoción de Miembros del Comité Técnico**

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de 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 éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista por el Fiduciario o el Representante Común a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas últimas determinen.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común, convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme a lo anterior, convocará a una sesión con al menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la misma. La convocatoria deberá hacerse llegar a todos los miembros, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario, por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora en que se vaya a llevar a cabo la sesión.

### Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores. El Comité Técnico tendrá ciertas facultades indelegables, que incluyen, entre otras:

- (i) Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.
- (ii) Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- (iii) Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso; dentro de estas operaciones se incluye la facultad de contratar cualquier tipo de deuda, financiamiento o pasivo con cualquier institución financiera, nacional o del extranjero y/o mediante la emisión de cualquier clase de valores representativos de deuda para su colocación pública o privada, pudiendo otorgar cualquier clase de garantías.
- (iv) Delegar al Administrador la facultad de autorizar e instruir al Fiduciario las operaciones con valor inferior a \$3,000,000.00 de dólares exclusivamente con relación a inversiones sobre Activos existentes, su mejora y conservación; lo anterior, en el entendido que la resolución por la que el Comité Técnico autorice la delegación de esta facultad deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico
- (v) Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

(xiii) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente: El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto

negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Comité de Inversiones; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Comité de Inversiones.

Lo anterior en lo entendido que:

- A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso relevada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
- A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo se deberá contratar por el Fiduciario, precio acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.
- B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- C. En el caso de los Activos Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso.
- D. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. EL precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F siguiente.
- E. Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Activos que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendiendo de que en el caso de los Activos

Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.

F. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos D y E anteriores, según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren dichos incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las Personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. Los Tenedores Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso E, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

G. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

(xiv) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea distinta al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxvi) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, podrá determinar las políticas y criterio conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicio de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

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

Adicionalmente, el Comité Técnico ha sido responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones que tenía el Asesor, y ahora del Comité de Inversiones, y del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso e hizo cumplir las obligaciones previstas en el Contrato de Asesoría hasta su terminación anticipada en el 2016 y en el Contrato de Administración, según corresponda.

## **Remuneración**

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 29 de abril de 2017, se aprobó la modificación de los emolumentos de los miembros independientes del comité técnico la cantidad de Ps. 34,000 por su asistencia en cada sesión de Comité Técnico y Ps. 28,000 por su asistencia en cada sesión de Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones y Compensaciones, Comité de Prácticas, Comité de Inversiones, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité Financiero.

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

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

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

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

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

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

### ***Comité de Inversiones***

#### **Miembro**

Marcelo Zambrano Lozano\*

Adrián Garza de la Garza\*

Rafael Gómez Eng\*

Victor Zorrilla Vargas

Joel Zorrilla Vargas

\* 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 y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores. Asimismo, el Comité Técnico nombra al presidente del Comité de Prácticas.

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

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

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

### **Comité de Prácticas**

#### **Miembro**

Adrián Garza de la Garza\*

Héctor Medina Aguiar\*

Rafael Gómez Eng\*

\* 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:

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

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

### ***Comité de Auditoría***

#### **Miembro**

Rafael Gómez Eng\*

Héctor Medina Aguiar\*

Everardo Elizondo Almager\*

\* 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 de Nominaciones y Compensaciones*

#### **Miembro**

Everardo Elizondo Almaguer\*

Adrián Garza de la Garza\*

Héctor Medina Aguiar\*

Joel Zorrilla Vargas

Victor Zorrilla Vargas

\* Miembros Independientes

Se tiene un comité de nominaciones (el “Comité de Nominaciones y Compensaciones”) integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones. Dicho comité es responsable de, entre otras cosas:

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

- (ii) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes;
- (iii) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés;
- (iv) Proponer a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros del Comité Técnico;
- (v) Previa la opinión del Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros del Comité Técnico;
- (vi) Recomendar al Comité Técnico acerca de la designación y destitución del Director General del Administrador.
- (vii) Aprobar acerca de la designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador, previa recomendación del Director General del Administrador.
- (viii) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Director General del Administrador.
- (ix) Proponer al Comité Técnico el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo el Administrador.
- (x) Proponer al Comité Técnico el esquema de incentivos de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador que 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 Vigilancia de Créditos*

#### **Miembro**

Rafael Gómez Eng\*

Héctor Medina Aguiar\*

Everardo Elizondo Almaguer\*

Oscar Eduardo Calvillo Amaya

\* Miembros Independientes

El Comité de Vigilancia de Créditos existió hasta el 25 de octubre de 2017 y sesionó cuatro veces durante el año. A partir de esa fecha, sus actividades fueron absorbidas por el Comité Financiero. Se integraba con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y estaba conformado por Héctor Medina Aguiar, Everardo Elizondo Almaguer, Rafael Gómez Eng y Oscar Eduardo Calvillo Amaya.

Este comité tenía la facultad de vigilar que se establecieran los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y que éstos, en su caso, se apegaran a la Legislación Aplicable. Asimismo informaba oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

### *Comité Financiero*

#### **Miembro**

Héctor Medina Aguiar\*

Rafael Gómez Eng\*

Everardo Elizondo Almaguer\*

José Antonio Gómez Aguado de Alba\*

Santiago Pinson Correa

\* Miembros Independientes

El Comité Financiero se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.

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

### **Asambleas de Tenedores durante el 2017**

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

**Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 20 de enero de 2017;** en la que se aprobó lo siguiente:

Se aprobó la creación de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos. Lo anterior, en el entendido que los certificados adquiridos se deberán cancelar o recolocar a más tardar a los 365 días posteriores a la fecha de su adquisición y con la restricción de que la inversión en certificados propios, deuda del gobierno federal y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no deberá exceder en total el 30% de los activos totales del Fideicomiso. Además, se reconocerá el rendimiento de dichos certificados recomprados durante el periodo de tenencia para determinar el resultado fiscal del ejercicio

Con esta propuesta, Fibra Inn busca la implementación de un fondo de recompra como una herramienta adicional de formación de mercado, buscando salida a vendedores y en su momento dotar de CBFIs a posibles compradores.

Asimismo, se propone el análisis y la determinación de las características específicas del establecimiento y la operación del Fondo de Recompra al Comité Técnico, pudiendo solicitar apoyo al Comité Financiero de Fibra Inn.

**Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 28 de abril de 2017;** en la que se aprobó lo siguiente:

Se aprobó por unanimidad de los presentes, en todos sus términos los siguientes documentos sobre el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016.

- Informe Anual de Actividades efectuadas por el Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Técnico
- Informe Anual del Comité de Auditoría del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Prácticas e Inversiones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso
- Informe Anual del Comité Financiero del Fideicomiso
- Informe Anual del Auditor Externo, relativo a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso.
- Reporte Sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso
- Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2016.

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

**Miembros Patrimoniales**

Victor Zorrilla Vargas  
 Joel Zorrilla Vargas  
 Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
 José Gerardo Clariond Reyes-Retana  
 Robert Jaime Dotson Castrejón  
 Juan Carlos Hernáiz Vigil  
 Adrian Jasso  
 Santiago Pinson Correa

**Miembros Independientes**

Everardo Elizondo Almaguer  
 Adrián Enrique Garza de la Garza  
 Alberto Rafael Gómez Eng  
 Héctor Medina Aguiar  
 Marcelo Zambrano Lozano

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

**Miembros Patrimoniales**

Victor Zorrilla Vargas  
 Joel Zorrilla Vargas  
 Oscar Eduardo Calvillo Amaya  
 José Gerardo Clariond Reyes-Retana  
 Robert Jaime Dotson Castrejón  
 Juan Carlos Hernáiz Vigil  
 Adrian Jasso  
 Santiago Pinson Correa

**Suplentes**

Diego Zorrilla Vargas  
 Daniel Arán Cárdenas\*  
 Alejandro Javier Leal Isla Garza  
 José Pedro Saldaña Lozano  
 José Pedro Valenzuela Rionda  
 María Fernanda Hernáiz Leonardo  
 Roberto Simón Woldenberg  
 Antonio de Jesús Sibaja Luna

\* El suplente del Sr. Joel Zorrilla Vargas es Leandro Castillo Parada a partir del 26 de abril de 2018.

Se aprobaron los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en los siguientes términos: (i) la cantidad de \$34,000.00 M.N. (treinta y cuatro mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) la cantidad de \$28,000.00 M.N. (veintiocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por su participación en cada sesión de cualquier otro Comité del Fideicomiso; en la inteligencia de que, en cualquier caso, su participación podrá ser presencial o mediante conferencia telefónica, indistintamente.

Se paró la cancelación del Fondo de Recompra por la cantidad de Ps. 264,610,552 y se aprobó la creación de un nuevo fondo de recompra hasta por un monto máximo de recursos de Ps. 245 millones, monto que no debe exceder el 5% de los CBFIs totales emitidos por el Fideicomiso.

**Asamblea Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo el 16 de febrero de 2018;** en la que se aprobó lo siguiente: Modificar el contrato de Fideicomiso, a fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización de algunas decisiones que se consulten en Asamblea.

### Comisiones, costos y gastos del Administrador

A partir del 1 de enero de 2017, se dió por terminado el Contrato de Asesoría por un acuerdo de voluntades, razón por la cual se dejó de aplicar dicha comisión a partir de esa fecha.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 3.5% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

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

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección “d) Contratos y Acuerdos Relevantes” del presente Reporte Anual.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2017 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección “Información Financiera” del presente Reporte Anual.

### Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones y saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

Operaciones y saldos con partes relacionados (Ps. millones)	2017	2016	2015
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos <sup>(1)</sup>	Ps. 93.8	Ps. 64.3	Ps. 62.2
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal <sup>(2)</sup>	448.9	451.5	356.1
Renta de edificio	4.7	-	-
Otros gastos con partes relacionadas	0.07	-	-

Ingresos por hospedaje	Ps. 1.6	Ps. 4.8	Ps. -
Ingresos por arrendamiento de inmuebles <sup>(3)</sup>	85.9	83.7	74.7

- (1) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i), el cual fue cancelado a partir el 1 de enero de 2017, a partir de esa fecha se reconocen las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.
- (2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V y Fideicomiso Irrevocable No 1765 corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas.
- (3) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).
- (4) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. correspondiente a la renta de las oficinas corporativas de Fibra Inn.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

<b>Corto Plazo</b> (Ps. millones)	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	Ps. 12.0	Ps. 8.2	Ps. 46.9
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(2)</sup>	0.01	4.5	20.1
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	-	0.01	8.5
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	0.03	-	12.8
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	.1	-	5.1
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	0.1	-	2.0
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. <sup>(3)</sup>	0.02	-	1.8
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.			0.02
	<b>Ps. 12.3</b>	<b>Ps. 12.7</b>	<b>Ps. 97.3</b>
<b>Largo Plazo</b> (Ps. millones)	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	Ps. 34.4	Ps. 34.4	Ps. 22.6
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(2)</sup>	2.4	2.4	2.4
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	83.7	-	-
	<b>Ps. 120.5</b>	<b>Ps. 36.8</b>	<b>Ps. 25.0</b>

- (1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
- (2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.
- (3) Derivado por servicios de nómina.
- (4) Préstamos a largo plazo que otorga el Fideicomiso 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 lleva a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.
- (5) Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

<b>Corto Plazo</b> (Ps. millones)	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	Ps. 0.4	Ps. 17.1	Ps. 14.7

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	5.5	5.9	4.2
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(3)</sup>	-	2.0	5.9
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	6.6	1.6	2.1
HPM Edificaciones, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	-	1.4	0.01
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	6.3	0.9	3.1
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	2.3	0.6	3.5
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(6)</sup>			8.2
Primsa Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>			3.4
	<b>Ps. 21.1</b>	<b>Ps. 29.5</b>	<b>Ps. 45.1</b>

<b>Largo Plazo</b> (Ps. millones)	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
--------------------------------------	-------------	-------------	-------------

Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	Ps. 17.8	-	-
---	----------	---	---

(1) Servicios de asesoría por administración de activos hasta el 31 de diciembre de 2016 y a partir del 1 de enero de 2017 se reconocen las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

(2) Pago de servicios por prestación de recursos naturales (agua de pozo).

(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

(4) Servicios de gestión hotelera.

(5) Servicios de nómina.

(6) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

<b>Beneficios otorgados al personal clave</b> (Ps. millones)	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Beneficios de corto plazo	Ps. 27.9	Ps. 12.5	Ps. 43.8
Compensaciones basada en instrumentos de patrimonio y efectivo	4.6	3.6	18.5
	<b>Ps. 32.5</b>	<b>Ps. 16.1</b>	<b>Ps. 62.3</b>

Hasta el 1 de marzo de 2016, Fibra Inn tenía constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ejecutivos, que consistió en otorgar 3 millones de CBFIs en instrumentos de patrimonio, condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones calificó como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones" liquidable en patrimonio. El servicio prestado, así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se midieron a su valor razonable, el cual consistió en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de Ps. 3.6 millones en 2016 por concepto de este plan. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs a la entrega de dichos certificados.

A partir del 1 de enero de 2017 diversos ejecutivos fueron incorporados en la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización para Fibra Inn. A esta fecha fueron reconocidas las compensaciones a largo plazo convenidas con dicho personal. El 13 de diciembre de 2017, Fernando Rocha Huerta,

Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación a largo plazo un pago basado en instrumentos de patrimonio por 91.7 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$999 de los cuales 32,083 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$10.90 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo podrá vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un período de restricción de venta de 2 años.

El Fideicomiso reconoció bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones" liquidable en patrimonio un importe de \$4.3 millones y un monto de \$3.5 millones liquidable en efectivo en 2017 por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

### **Operaciones con la administración y familiares cercanos**

El Fideicomiso 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.

Fibra Inn está sujeto a que surjan conflictos de interés en la relación con el Gestor Hotelero y posiblemente con ciertos Arrendatarios. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son funcionarios del Gestor Hotelero y/o son accionistas en las mismas. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para Fibra Inn como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Gestor Hotelero y posiblemente ciertos Arrendatarios tienen capacidad de decisión en y son directivos en la Fibra. Por lo anterior se han establecido políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a los Tenedores Relevantes o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada, de conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores sea titular de cuando menos el 11% de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

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

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir todas las propiedades que sean enajenadas por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Fundadores tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.

Los Tenedores Relevantes conjuntamente son propietarios de una posición de CBFIs en circulación por lo que tienen una influencia significativa en Fibra Inn. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Fundadores. El Fideicomiso de Fundadores es controlado por su comité técnico. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores Relevantes, a través del Fideicomiso de Fundadores, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 11% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar las actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la terminación del Contrato de Asesoría removiendo así al Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de los activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs en el RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones.

No se puede asegurar que la política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

### **Audidores Externos**

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por lo años terminados en esa fecha, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones 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.

Deloitte Touche, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. es asesor contable del Fideicomiso.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículos de la LISR vigentes y en específico aplicable al Fideicomiso.

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

#### Honorarios del Auditor Externo y Asesores Contables y Fiscales

Al 31 de diciembre de,

	2017	2016	2015
	(miles de pesos)		
Honorarios de Auditoría . . . . .	Ps. 2,570	Ps. 2,468	Ps. 2,314
Honorarios relacionados a la auditoría . . . . .	69	66	92
Honorarios de asesoría contable y fiscal . . . . .	690	600	600
<b>Total de honorarios . . . . .</b>	<b>Ps. 3,329</b>	<b>Ps. 3,134</b>	<b>Ps. 3,006</b>

#### **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 preaprueba 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.

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

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn tenía certificados de emisión de capital CBFIs y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FINN13" y "FINN15" respectivamente. 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.

Posterior al cierre del ejercicio 2017, Fibra Inn realizó la emisión de certificados de emisión de deuda CBFs "FINN18".

### Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	
	CBFI*	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	2,646,183	0.5%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,170	
Público Inversionista	362,294,190	
Total en Circulación	437,373,360	86.8%
Total CBFIs emitidos	504,019,542	100.0%

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de 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.

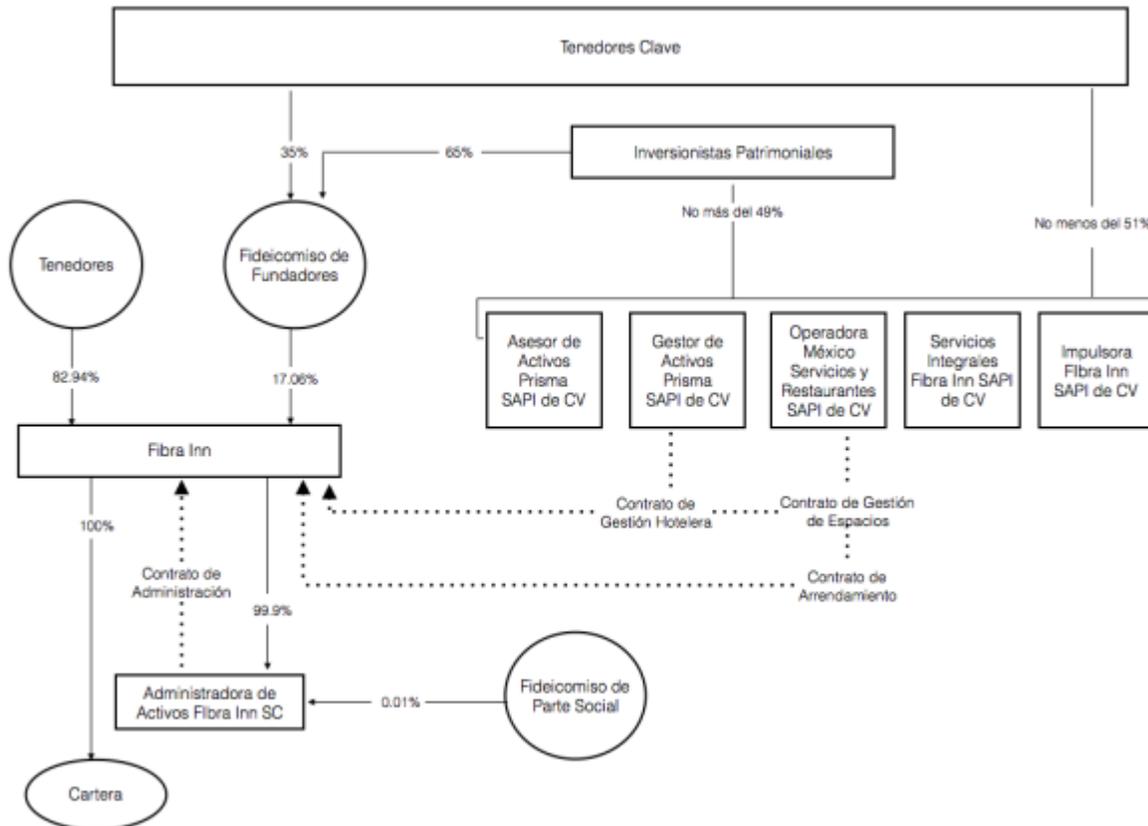
El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos 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 Adicional 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.

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

Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., la cual es la subsidiaria del Fideicomiso F/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. Dicha entidad no tiene tenencia de CBFIs de Fibra Inn.



A partir del 1 de febrero de 2018, Servicios Integrales Fibra Inn, SAPI de CV cambia su denominación a Servicios de Activos Prisma, SAPI de C.V.; e Impulsora Fibra Inn, SAPI de C.V. a Impulsora de Activos Prisma, SAPI de C.V.

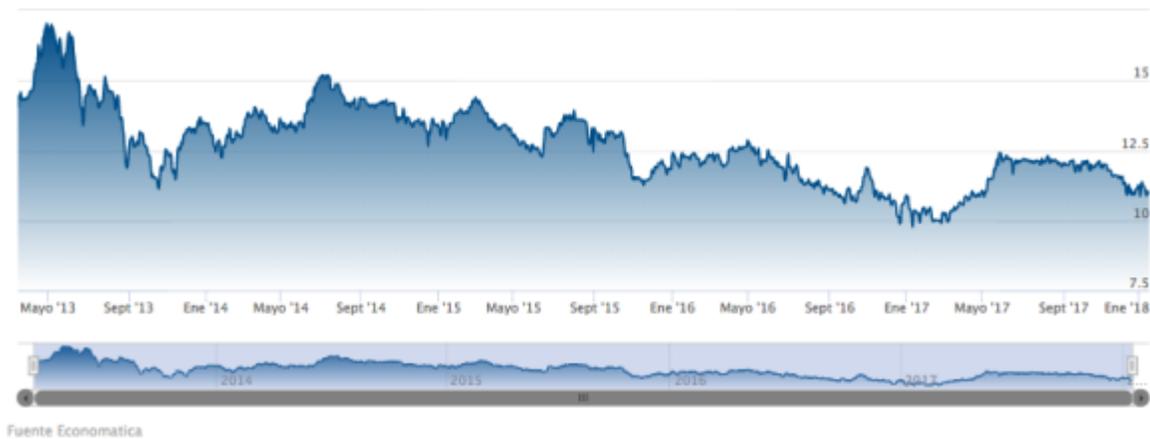
### ***Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores***

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

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

No se puede predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. Ver "1.3 Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual. 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 CBF de Fibra Inn (FINN13) desde la Oferta Inicial en la siguiente gráfica:



El rendimiento anual total de los CBFs de Fibra Inn fue de 4.2% desde el 2 de enero de 2016 cuando se cotizó a Ps. 10.81 por CBF comparado con los Ps. 11.26 pesos al 31 de diciembre de 2017.

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 CBFs al final del periodo anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	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

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	Volumen Operado Promedio
1T2015	15.14	16.19	14.50	15.34	289,649
2T2015	14.74	15.12	13.81	14.46	234,293
3T2015	14.74	15.68	14.29	14.98	237,972
4T2015	13.91	13.91	13.09	13.50	596,320
1T2016	13.91	14.00	13.00	13.75	62,279
2T2016	13.85	14.40	12.43	13.54	173,492
3T2016	13.00	13.50	11.16	12.15	315,076
4T2016	11.91	12.99	10.30	11.54	253,549
1T2017	10.81	11.07	9.71	10.28	398,471
2T2017	12.16	12.50	10.56	11.59	375,385
3T2017	11.99	12.38	11.51	12.05	246,137
4T2017	11.26	12.29	10.65	11.63	166,268

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Precio Promedio	Volumen Operado
Noviembre 2017	11.55	12.19	11.42	11.72	84,610
Diciembre 2017	11.26	11.67	10.65	11.15	263,211
Enero de 2018	10.68	11.80	10.47	10.92	571,134
Febrero de 2018	10.79	11.50	10.20	10.67	63,119
Marzo de 2018	11.95	12.20	11.00	11.82	126,419

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

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013.

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. Para mayor referencia sobre esta compensación favor de referirse al Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial con número de autorización 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2016 asciendía a 440,019,542 títulos y subsistían en tesorería un total de 50 millones de CBFIs.

El 17 de enero de 2017 se emitieron 14 millones de CBFIs, los cuales están en tesorería, los cuales se utilizarán para el pago al Asesor por la terminación anticipada del contrato de Asesoría. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tenía en su fondo de recompra 2,646,183 CBFIs, adicionales a los 64 millones de CBFIs que están en la tesorería. Por tanto, al cierre del año se tenían emitidos 504,019,542 títulos.

### 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 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.

El Formador de Mercado se comprometió a que durante la vigencia del contrato:

- Promover la liquidez de los Valores.

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

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

La actuación del formador de mercado de Fibra Inn en términos de operación siempre fue en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta estuvieron sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores.

#### Programa de American Depositary Receipts (ADR)

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

Servicio	Honorario	Beneficiario
Ejecución y Entrega de ADRs . . . . .	U.S.\$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon
Transferencia de ADRs . . . . .	U.S.\$ 5.00 (o menos) por 100 ADSs (o una porción de 100 ADSs)	Bank of New York Mellon
Cualquier dividendo o distribución en efectivo para tenedores de ADR	U.S.\$ 0.05 (o menos) por ADS	Bank of New York Mellon
Distribución de valores distribuidos a tenedores de valores realizado por el depositario para el tenedor registrado de ADR.	El honorario equivalente al honorario que hubiera sido pagado si los valores distribuidos hubieran sido acciones y éstas hubieran sido depositadas para emisión de ADSs	Bank of New York Mellon
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores	Honorarios de registro o transferencia	Bank of New York Mellon
Cable, telex y transmisiones de fax (como	Gastos del depositario	Bank of New York

se indica en el acuerdo depositario)		Mellon
Conversión de moneda extranjera a U.S. dólares .....	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Impuestos y otros cargos gubernamentales que el Bank of New York Mellon o el custodio hayan pagado por cualquier ADR o ADR en circulación, por ejemplo impuestos por transferencia de valores, sellos, o retención de impuestos	Los requeridos	Bank of New York Mellon Bank of New York Mellon
DSF – Depository Service Fee.....	U.S. \$0.05 por ADS Cualquier cargo incurrido por el Bank of New York Mellon o sus agentes de servicio por	Mellon Bank of New York Mellon
Otros honorarios, como sean requeridos . . .	valores depositados	Bank of New York Mellon

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

### ***Reembolso del Depositario***

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

---

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

---

**ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2017 vs 2016**

## 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 de 50% para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2017:

Pasivos Financieros no derivados con vencimientos pendientes (Ps. millones)	<u>1 año</u>	<u>Mayor a 1 año</u>
Proveedores	Ps. 69.2	-
Acreeedores diversos	8.2	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	2.1	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21.1	17.8
Pasivo por obligaciones de deuda	6.1	
Deuda financiera de certificados bursátiles	-	2,875.4
	<u>Ps. 106.7</u>	<u>2,893.1</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la

medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujetos a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

<b>31 de diciembre de 2017</b> (Ps. Millones)	Menos de <u>1 año</u>	<u>1-3 años</u>	Más de 3 <u>años</u>	
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	Ps. -	-	Ps. 2,875.4	
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	<u>Ps. 179.0</u>	<u>Ps. 358.0</u>	<u>Ps. 134.3</u>	
<b>31 de diciembre de 2016</b> (Ps. Millones)	Menos de <u>1 año</u>	<u>1-3 años</u>	Más de 3 <u>años</u>	<b>Balance General</b>
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios \$	-	-	Ps. 2,875.4	Al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn tenía
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado	<u>Ps. 179.0</u>	<u>Ps. 358.0</u>	<u>Ps. 313.3</u>	Ps. 508.0 millones de efectivo. El saldo de

impuesto al valor agregado por recuperar al cierre de diciembre de 2017 fue de Ps. 32.0 millones, el cual está en proceso para su devolución con el Sistema de Administración Tributaria de grandes contribuyentes.

La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 135.3 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados se registran por Ps. 17.7 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas. La cuenta de proveedores suma Ps. 69.2 millones.

#### Obligaciones bancarias y Deuda Financiera con certificados bursátiles

El 9 de septiembre de 2014, la Fibra firmó un contrato para una línea de crédito bancaria hasta por Ps. 2,300 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles. En este participaron un grupo de instituciones financieras (Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank), para el cual se otorgaron garantías fiduciarias y prendarias, mas no hipotecarias y con amortización al vencimiento. Estas garantías fiduciarias son sobre inmuebles, más no sobre títulos. El contrato de crédito se establece sobre un monto global de deuda y no sobre una deuda parcial asignada a cada uno de los inmuebles. La tasa de interés pactada fue TIIE más 2.5% los primeros tres años, más dos incrementos: 0.25% en los meses 37 al 45 y 0.50% adicional en los meses 46 al 54. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras. Durante el 2015, Fibra Inn dispuso de Ps. 100.0 millones sobre esta línea de crédito y durante el segundo trimestre de 2016, se dispuso de Ps. 250.0 millones adicionales.

El 30 de septiembre de 2015, por medio de una Asamblea de Tenedores se autorizó la emisión de un Programa de Deuda Bursátil hasta por Ps. 5,000 millones. El 28 de septiembre de 2015, la CNBV autorizó la primera emisión por un monto de Ps. 1,875.4 millones.

Las características de esta Primera Emisión de Deuda fueron las siguientes:

Monto:	Ps. 1,875.4 millones
Clave de Pizarra:	FINN15
Plazo:	6 años
Tasa de Referencia:	TIEE 28 días + 110 puntos base
Amortización:	Al vencimiento al 2021
Garantía:	Quirografaria
Intermediarios Colocadores:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

Esta deuda bursátil estuvo representada por Ps. 1,847.9 millones neto de gastos por Ps. 27.5 millones, al 31 de diciembre de 2017.

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn contrató una línea de crédito revolvente con BBVA Bancomer (Contrato de Crédito) que representa en cuenta corriente un monto hasta por Ps. 177.0 millones, con vencimiento en septiembre de 2019, a TIEE 28 días más 150 puntos base, la cual tiene solamente garantía hipotecaria en proporción 2 a 1 sobre el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. Esta se apertura para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no ha dispuesto de dicha línea de crédito.

Ante el escenario de macroeconómico, el 25 de octubre de 2016, fue liquidada la línea de crédito por Ps. 2,300.0 millones recursos obtenidos de la reapertura de deuda bursátil emitida del 19 de octubre de 2016, que a continuación se describe. Fibra Inn liquidó el pasivo contratado de Ps. 350.0 millones y no fue sujeto a penalización por pago anticipado, liberándose así las garantías fiduciarias y prendarias sobre algunos de los inmuebles del portafolio. El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por Ps. 22.3 millones, una vez que se pagó la deuda bancaria.

Las características de esta Reapertura del Progrma de Deuda fueron las siguientes:

Monto:	Ps. 1,000.0 millones
Clave de Pizarra:	FINN15
Plazo:	5 años
Tasa de Referencia:	TIIE 28 días + 130 puntos base
Amortización:	Al vencimiento en 2021
Garantía:	Quirografaria
Intermediarios Colocadores:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

Los gastos de emisión representaron Ps. 12.3 millones. La emisión se colocó a descuento, con un valor de Ps. 99.454467 por título respecto del valor nominal de Ps. 100.00 que representa Ps. 5.5 millones por lo cual los CBFs colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 más 130 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn tenía contratada la cobertura del 21.7% del saldo insoluto de esta deuda. Y además se tenían contratados Ps. 625.0 millones de swaps de tasa de interés con diferentes instituciones, con vencimientos en marzo y septiembre de 2019, los cales cubrían una porción de los Ps. 2,875.4 millones de la emisión de deuda.

Los recursos provenientes de dicha reapertura de deuda se destinaron a:

- Ps. 5.5 millones correspondientes al descuento en el valor de los títulos colocados, ya que la reapertura de deuda se colocó a descuento a una tasa equivalente de TIIE28 + 130 puntos base
- Ps. 14.1 millones por gastos relacionados con la emisión
- Ps. 350.0 millones pago de pasivos bancarios
- Ps. 30.0 millones de inversión en hoteles del portafolio actual

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo remanente de esta reapertura es de Ps. 600.4 millones, saldo remanente que se aplicó de la siguiente forma.

En 2017 se utilizaron:

- Ps. 309 millones en inversiones en hoteles existentes, de los cuales Ps. 140 millones fueron para el AC Hotels by Marriott Guadalajara, Ps. 43 millones para Marriott Puebla Mesón del Angel, Ps. 25 millones para la ampliación del hotel Casa Grande Ciudad Juárez y su conversión a la marca Holiday Inn, Ps. 17 millones para la conversión del Best Western Valle Real a la marca Wyndham Garden, Ps. 12 millones para la conversión del Holiday Inn Playa del Carmen a la marca Wyndham Garden y Ps. 10 millones en la remodelación de las áreas públicas en el Holiday Inn Monterrey Valle.
- Ps. 20 millones en las inversiones en hoteles en desarrollo de la Fábrica de Hoteles en el hotel JW Marriott Arboleda y Marriott Aeropuerto.

Queda el remanente disponible para 2018, principalmente para:

- Ps. 30 millones para la recompra de CBFIs mediante la creación del fondo.
- Ps. 241.4 millones se quedó disponible en caja para inversiones en 2018.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra Inn no cuenta con adeudo por créditos bancarios a largo plazo y los intereses devengados y no pagados de la deuda bursátil a largo plazo ascienden a Ps. 6.1 millones y Ps. 5.0 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

Deuda Bursátil	2017	2016
(Ps. millones)		
Certificados bursátiles	Ps. 2,875.4	Ps. 2,875.4
Menos gastos	(30.7)	(38.7)
Neto	Ps. 2,844.7	Ps. 2,836.7

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

Saldo de deuda bursátil	2017	2016
(Ps. millones)		
Saldo Inicial	Ps. 2,875.4	Ps. 1,875.4

Emisión de deuda con CBFs	-	1,000.0
Saldo	Ps. 2,844.7	Ps. 2,875.4

No se registran obligaciones bancarias de corto plazo, ya que el 22 de diciembre de 2016 se firmó la cancelación del contrato de crédito bancario, convenio de prenda, mandato para depósito y la reversión del Fideicomiso de Garantía. Por lo tanto, a la fecha ya se realizó la liberación de la garantía otorgada sobre 16 hoteles del portafolio de la Fibra. Sin embargo el saldo de Ps. 6.1 millones corresponde a los intereses devengados de la deuda bursátil que se pagan cada 28 días y que devengan intereses los últimos días del año para pagarse a partir del nuevo ejercicio fiscal.

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 el costo bruto de la deuda era de 8.15%:

- (i)66% cubierto con swaps a tasa fija ponderada de 7.81%; y
- (ii)34% que está a tasa variable de 8.76%

Por tanto, el costo neto de la deuda fue de 8.38%, considerando la amortización de los gastos de emisión por 0.24%.

Posterior al cierre del 2017 y con el propósito de mejorar el perfil financiero de la Fibra, se llevó a cabo la emisión de deuda FINN18 y la recompra parcial de la emisión FINN15 mediante una Oferta Pública de Adquisición, de la siguiente manera:

- a. La emisión pública de FINN18 con certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) quirografarios por Ps. 2,000 millones a una tasa fija de 9.93% (tasa base de 7.73% más spread de 220 puntos base), a un plazo de 10 años con vencimiento el 2 de febrero de 2028.
- b. Simultáneamente y con los recursos obtenidos de la emisión FINN18, se llevó a cabo una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompraron, parcial y anticipadamente, 18,753,500 títulos de la emisión FINN15, equivalentes a Ps. 1,875.4 millones, la cual tenía un vencimiento en el 2021. El monto que permanece en el mercado de deuda de la Emisión FINN15 es de Ps. 1,000 millones, por lo cual el total de ambas emisiones suma Ps. 3,000 millones.

Los 124.7 millones de pesos excedentes se utilizaron para liquidar los gastos relacionados con la transacción, pagar los intereses vigentes relacionados al cupón FINN15 y el resto se destinará para inversiones en los hoteles existentes.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,250.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% loan-to-value establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2017 se presentan como sigue:

Indíces de la Emisión de Deuda Bursátil	Al 31 de diciembre de 2017	
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	24.7%
Cobertura al Servicio de la Deuda . . . .	Igual o mayor a 1.0	2.1
Servicio de la Deuda . . . . .	Igual o mayor a 1.5	2.9
Activos Totales no Gravados . . . . .	Igual o mayor a 150%	384%
Deuda Garantizada . . . . .	Igual o menor a 40%	0.0%

Fibra Inn presenta 24.7% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2017 fue de 2.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Indíces de Deuda	Al 31 de diciembre de 2017
(Ps. millones)	
Endeudamiento (menor o igual al 50%)	
Financiamientos	0
Deuda bursátil	2,875.4
Activos totales	11,627.7
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>24.7%</b>
Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda	
Activos líquidos	508.1

Indices de Deuda	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
IVA por recuperar	32.0
Utilidad operativa	692.4
Líneas de crédito	177.0
Sub-total del Numerador	1,409.4
Amortización de Intereses	366.6
Amortización de Principal	0
Gastos de capital	93.0
Gastos de desarrollo	216.1
Sub-total del Denominador	675.7
<b>Indice de Cobertura al Servicio de la Deuda</b>	<b>2.1</b>

### Acuerdos Fuera de Balance

Al cierre del 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no tienen acuerdos que aparezcan en el balance que pudieran tener un efecto significativo en la situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

---

**Control interno [bloque de texto]**

---



---

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

El 21 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 4T17 por un total de Ps. 110.0 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.2515 por CBFI basada en los 437,373,359 CBFIs en circulación, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2017. La distribución será pagada a más tardar el 31 de marzo de 2018.

Distribución a Tenedores				
	4T17		4T16	
	por CBFI*	Total	por CBFI*	Total
	Ps. \$	Ps. millones	Ps. \$	Ps. millones
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.2515	110.0	0.2523	111.0
<b>Total</b>	<b>0.2515</b>	<b>110.0</b>	<b>0.2523</b>	<b>111.0</b>

\* Los montos de distribución por CBFI se calcularon en base a 437,373,359 CBFIs en circulación.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 2,646,183 CBFIs al 31 de diciembre de 2017. Después del cierre del trimestre se adquirieron 93,000 CBFIs adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un total de 2,739,183 CBFIs recomprados.

Posición de CBFIs		
	Al 31 de diciembre de 2017	
	CBFI*	%
CBFIs en Tesorería	64,000,000	12.7%
Fondo de Recompra	2,646,183	0.5%
Fideicomiso de Fundadores	75,079,169	
Público Inversionista	362,294,190	
<b>Total en Circulación</b>	<b>437,373,359</b>	<b>86.8%</b>
<b>Total Emitidas</b>	<b>504,019,542</b>	<b>100.0%</b>

**[110000] Información general sobre estados financieros**

---

**Clave de cotización:** FINN

---

**Periodo cubierto por los estados financieros:** 2017-10-01

---

**Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :** 2017-12-31

---

**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:** 0

---

**Consolidado:** Si

---

**Número De Trimestre:** 4D

---

**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]**

---

---

**Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]**

---

KPMG Cardenas Dosal, S.C.

---

**Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]**

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

## Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

# Informe de los Auditores Independientes

## A los Tenedores de los CBFIs

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

*(Miles de pesos mexicanos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No F/1616 (Deutsche Bank México, S. A., Institución, División de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### Valuación de propiedades, mobiliario y equipo: \$10,560,347 (Ver notas 5 y 9 a los estados financieros consolidados)

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2017, la Administración del Fideicomiso decidió modificar la política contable de valuación de los hoteles (terreno y edificios, incluyendo mobiliario y equipo) de costo histórico por el de valor mercado, reconociendo un superávit por revaluación en el patrimonio de los fideicomitentes por \$2,802,541 y un gasto por deterioro de hoteles por \$584,532 en resultados.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2017 el Fideicomiso presenta una inversión de \$10,560,347 en propiedades, mobiliario y equipo, neto que representan el 91% del total de los activos. Las propiedades están conformadas principalmente por hoteles en la República Mexicana.</p> <p>La determinación del valor razonable se realizó a través de un modelo interno bajo el método de flujos de efectivo descontado a 10 años por cada hotel (unidad generadora de efectivo (“UGE”), y evaluado por un valuador independiente externo.</p> <p>La determinación del método de flujo de efectivo descontado es compleja e implica juicios significativos por parte de la Administración. La valuación es basada en supuestos en relación a tasas de descuento apropiadas, tasas de crecimiento, tasas de capitalización, ocupación, tarifa diaria promedio, ingresos promedio por habitación disponible, inflación promedio, y flujos de efectivo presupuestados, entre otros, para determinar el valor de mercado de los hoteles.</p> <p>Consecuentemente, identificamos la valuación de las</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Evaluación del control interno relacionado a la conciliación de la información utilizada por el experto valuador externo contra la información extraída del módulo del activo fijo.</li> <li>•Inspeccionamos la aprobación del valor de mercado determinado por parte del Comité Técnico.</li> <li>•Mantener discusiones con el experto valuador independiente para analizar los supuestos y método de flujo de efectivo descontado utilizado para determinar el valor de mercado de los hoteles.</li> <li>•Involucrar a nuestros propios especialistas en valuación para apoyarnos en la evaluación de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• los supuestos clave utilizados por la administración para determinar el valor de mercado de los hoteles. Esto incluyó el análisis de la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo y la tasa de capitalización utilizada para el periodo terminal.</li> <li>• la competencia, independencia e integridad de los expertos valuadores externos.</li> <li>• si la metodología y valuación correspondiente fueron realizados de acuerdo con NIIF.</li> </ul> </li> </ul>

<p>propiedades, mobiliario y equipo como una cuestión clave de la auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Comparamos una muestra de datos relevantes utilizados en el modelo de flujo de efectivo descontado, como la tarifa promedio diaria, ocupación, ingreso por habitación y datos del hotel, contra el reporte hotelero y base de proyecciones de la Administración.</li> <li>•Con base al modelo de valuación, y los supuestos utilizados por la administración recalculamos el valor de mercado de cada uno de los hoteles.</li> <li>•Cotejamos los registros contables del reconocimiento de la pérdida por deterioro en resultados y superávit por evaluación en el patrimonio, así como las revelaciones incluidas a las notas a los estados financieros consolidados por cambio en políticas contables e incluyendo las revelaciones de los supuestos clave y juicios utilizados.</li> </ul>
--	--

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las

cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

–Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, a 2 de abril de 2018.

**Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]**

---

2 de Abril del 2018

---

**Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]**

---

26 de Abril del 2018

---

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

---

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>			
<b>Activos [sinopsis]</b>			
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	507,986,000	849,077,000	796,751,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	165,326,000	176,587,000	291,988,000
Impuestos por recuperar	31,992,000	310,387,000	406,067,000
Otros activos financieros	4,702,000	13,420,000	8,086,000
Inventarios	0	0	0
Activos biológicos	0	0	0
Otros activos no financieros	0	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	710,006,000	1,349,471,000	1,502,892,000
Activos mantenidos para la venta	0	0	0
Total de activos circulantes	710,006,000	1,349,471,000	1,502,892,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>			
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	120,581,000	36,845,000	24,968,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0	0
Inventarios no circulantes	0	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0	0
Otros activos financieros no circulantes	38,385,000	29,145,000	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0	0
Propiedades, planta y equipo	10,687,236,000	8,314,822,000	7,623,364,000
Propiedades de inversión	0	0	0
Crédito mercantil	0	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	68,976,000	60,149,000	37,049,000
Activos por impuestos diferidos	2,550,000	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0	0
Total de activos no circulantes	10,917,728,000	8,440,961,000	7,685,381,000
Total de activos	11,627,734,000	9,790,432,000	9,188,273,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>			
<b>Pasivos [sinopsis]</b>			
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	115,156,000	135,420,000	198,238,000
Impuestos por pagar a corto plazo	12,585,000	10,125,000	18,473,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	6,059,000	4,999,000	8,662,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>			
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0	0
Total provisiones circulantes	0	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	133,800,000	150,544,000	225,373,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0	0
Total de pasivos circulantes	133,800,000	150,544,000	225,373,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	17,769,000	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,844,696,000	2,836,654,000	1,922,506,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	3,472,000	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>			
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	283,000	295,000	252,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0	0
Total provisiones a largo plazo	283,000	295,000	252,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	66,000	136,000
Total de pasivos a Largo plazo	2,866,220,000	2,837,015,000	1,922,894,000
Total pasivos	3,000,020,000	2,987,559,000	2,148,267,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>			
Capital social	5,886,250,000	6,327,290,000	6,671,290,000
Prima en emisión de acciones	0	0	0
Acciones en tesorería	0	0	0
Utilidades acumuladas	(390,741,000)	446,342,000	322,007,000
Otros resultados integrales acumulados	3,132,205,000	29,241,000	46,709,000
Total de la participación controladora	8,627,714,000	6,802,873,000	7,040,006,000
Participación no controladora	0	0	0
Total de capital contable	8,627,714,000	6,802,873,000	7,040,006,000
Total de capital contable y pasivos	11,627,734,000	9,790,432,000	9,188,273,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	1,952,530,000	1,797,553,000	492,094,000	472,100,000
Costo de ventas	622,768,000	548,872,000	164,187,000	151,061,000
Utilidad bruta	1,329,762,000	1,248,681,000	327,907,000	321,039,000
Gastos de venta	717,817,000	612,535,000	188,757,000	152,985,000
Gastos de administración	1,050,382,000	374,680,000	757,600,000	97,021,000
Otros ingresos	12,656,000	7,534,000	9,206,000	3,420,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(425,781,000)	269,000,000	(609,244,000)	74,453,000
Ingresos financieros	51,349,000	19,248,000	13,720,000	8,935,000
Gastos financieros	216,395,000	162,149,000	54,840,000	59,529,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(590,827,000)	126,099,000	(650,364,000)	23,859,000
Impuestos a la utilidad	1,256,000	1,764,000	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(592,083,000)	124,335,000	(650,364,000)	23,859,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(592,083,000)	124,335,000	(650,364,000)	23,859,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(592,083,000)	124,335,000	(650,364,000)	23,859,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(1.35)	0.28	(1.48)	0.05
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(1.35)	0.28	(1.48)	0.05
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(1.31)	0.25	(1.33)	0.05
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(1.31)	0.25	(1.33)	0.05

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	(592,083,000)	124,335,000	(650,364,000)	23,859,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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	2,802,541,000	0	2,802,541,000	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	8,164,000	34,402,000	26,906,000	19,352,000
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	2,810,705,000	34,402,000	2,829,447,000	19,352,000
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
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 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12- 31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	2,810,705,000	34,402,000	2,829,447,000	19,352,000
Resultado integral total	2,218,622,000	158,737,000	2,179,083,000	43,211,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	2,218,622,000	158,737,000	2,179,083,000	43,211,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(592,083,000)	124,335,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	1,256,000	1,764,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	279,477,000	227,960,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	584,532,000	42,087,000
Provisiones	136,358,000	2,013,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	7,748,000	3,630,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(25,954,000)	14,897,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	185,698,000	171,380,000
Incremento (disminución) de proveedores	(6,591,000)	(44,491,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	2,460,000	(8,348,000)
Otras partidas distintas al efectivo	(12,000)	43,000
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)	1,164,972,000	410,935,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	572,889,000	535,270,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(210,303,000)	(156,212,000)
Intereses recibidos	(51,349,000)	(19,223,000)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	8,042,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	739,885,000	672,259,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
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	2,228,000	2,911,000
Compras de propiedades, planta y equipo	430,309,000	940,910,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	13,917,000	29,549,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
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	51,349,000	19,223,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5,940,000)	(11,877,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(396,589,000)	(960,202,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
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	33,028,000	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	1,244,545,000
Reembolsos de préstamos	0	350,000,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	441,040,000	399,500,000
Intereses pagados	210,319,000	142,519,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(12,257,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(684,387,000)	340,269,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(341,091,000)	52,326,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	(341,091,000)	52,326,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	849,077,000	796,751,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	507,986,000	849,077,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	6,327,290,000	0	0	446,342,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(592,083,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	2,802,541,000	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(592,083,000)	2,802,541,000	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	441,040,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(245,000,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(441,040,000)	0	0	(837,083,000)	2,802,541,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,886,250,000	0	0	(390,741,000)	2,802,541,000	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]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	77,663,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	77,663,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	77,663,000	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [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]	
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	29,241,000	29,241,000	6,802,873,000	0	6,802,873,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(592,083,000)	0	(592,083,000)
Otro resultado integral	0	0	8,164,000	2,810,705,000	2,810,705,000	0	2,810,705,000
Resultado integral total	0	0	8,164,000	2,810,705,000	2,218,622,000	0	2,218,622,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	441,040,000	0	441,040,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	245,000,000	0	245,000,000	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(30,404,000)	0	(30,404,000)	(30,404,000)	0	(30,404,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	77,663,000	77,663,000	0	77,663,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	214,596,000	8,164,000	3,102,964,000	1,824,841,000	0	1,824,841,000
Capital contable al final del periodo	0	214,596,000	37,405,000	3,132,205,000	8,627,714,000	0	8,627,714,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	6,671,290,000	0	0	322,007,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	124,335,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	124,335,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	399,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	55,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(344,000,000)	0	0	124,335,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,327,290,000	0	0	446,342,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	51,870,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	(51,870,000)	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(51,870,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [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]	
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(5,161,000)	46,709,000	7,040,006,000	0	7,040,006,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	124,335,000	0	124,335,000
Otro resultado integral	0	0	34,402,000	34,402,000	34,402,000	0	34,402,000
Resultado integral total	0	0	34,402,000	34,402,000	158,737,000	0	158,737,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	399,500,000	0	399,500,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	(51,870,000)	3,630,000	0	3,630,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	34,402,000	(17,468,000)	(237,133,000)	0	(237,133,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	29,241,000	29,241,000	6,802,873,000	0	6,802,873,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>			
Capital social nominal	0	0	0
Capital social por actualización	0	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0	0
Numero de funcionarios	0	0	0
Numero de empleados	0	0	0
Numero de obreros	0	0	0
Numero de acciones en circulación	440,019,542	440,019,542	437,019,542
Numero de acciones recompradas	2,646,183	0	0
Efectivo restringido	0	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	249,188,000	220,224,000	90,768,000	69,132,000

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

Concepto	Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,952,530,000	1,797,553,000
Utilidad (pérdida) de operación	(425,781,000)	269,000,000
Utilidad (pérdida) neta	(592,083,000)	124,335,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(592,083,000)	124,335,000
Depreciación y amortización operativa	249,188,000	220,224,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>			
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>			
<b>Efectivo [sinopsis]</b>			
Efectivo en caja	0	0	0
Saldos en bancos	76,489,000	186,878,000	70,446,000
Total efectivo	76,489,000	186,878,000	70,446,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>			
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	431,497,000	655,135,000	726,305,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0	0
Total equivalentes de efectivo	431,497,000	655,135,000	726,305,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	7,064,000	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	507,986,000	849,077,000	796,751,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>			
Clientes	135,354,000	145,435,000	139,630,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	12,280,000	12,699,000	97,253,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>			
Anticipos circulantes a proveedores	0	0	0
Gastos anticipados circulantes	17,692,000	16,755,000	30,692,000
Total anticipos circulantes	17,692,000	16,755,000	30,692,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	1,698,000	24,413,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	165,326,000	176,587,000	291,988,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>			
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>			
Materias primas	0	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0	0
Mercancía circulante	0	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0	0
Productos terminados circulantes	0	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0	0
Total inventarios circulantes	0	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>			
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>			
Clientes no circulantes	0	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	120,581,000	36,845,000	24,968,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0	0
Rentas por facturar	0	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	120,581,000	36,845,000	24,968,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>			
Inversiones en subsidiarias	0	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0	0
Inversiones en asociadas	0	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>			
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>			
Terrenos	2,003,551,000	1,511,059,000	1,378,461,000
Edificios	7,364,718,000	5,707,144,000	5,328,291,000
Total terrenos y edificios	9,368,269,000	7,218,203,000	6,706,752,000
Maquinaria	565,111,000	307,140,000	209,803,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>			
Buques	0	0	0
Aeronave	0	0	0
Equipos de Transporte	0	0	0
Total vehículos	0	0	0
Enseres y accesorios	0	0	0
Equipo de oficina	466,697,000	448,206,000	339,408,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0	0
Activos de minería	0	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0	0
Construcciones en proceso	160,270,000	236,999,000	367,401,000
Anticipos para construcciones	126,889,000	104,274,000	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	10,687,236,000	8,314,822,000	7,623,364,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>			
Propiedades de inversión	0	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>			
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>			
Marcas comerciales	0	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0	0
Programas de computador	35,615,000	40,559,000	24,711,000
Licencias y franquicias	26,600,000	19,590,000	12,338,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0	0
Activos intangibles en desarrollo	821,000	0	0
Otros activos intangibles	5,940,000	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	68,976,000	60,149,000	37,049,000
Crédito mercantil	0	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	68,976,000	60,149,000	37,049,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>			

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
Proveedores circulantes	69,238,000	90,083,000	131,707,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	21,143,000	29,586,000	45,209,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>			
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	24,775,000	15,751,000	21,322,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	115,156,000	135,420,000	198,238,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>			
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	6,059,000	4,999,000	8,662,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	6,059,000	4,999,000	8,662,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>			
Proveedores no circulantes	0	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	17,769,000	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>			
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	17,769,000	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>			
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0	69,397,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,844,696,000	2,836,654,000	1,847,852,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0	5,257,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,844,696,000	2,836,654,000	1,922,506,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>			
Otras provisiones a largo plazo	0	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0	0
Total de otras provisiones	0	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>			
Superávit de revaluación	2,802,541,000	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31	Inicio Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	77,663,000	0	51,870,000
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0
Reserva para catástrofes	0	0	0
Reserva para estabilización	0	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	214,596,000	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0	0
Reserva de fusiones	0	0	0
Reserva legal	0	0	0
Otros resultados integrales	37,405,000	29,241,000	(5,161,000)
Total otros resultados integrales acumulados	3,132,205,000	29,241,000	46,709,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>			
Activos	11,627,734,000	9,790,432,000	9,188,273,000
Pasivos	3,000,020,000	2,987,559,000	2,148,267,000
Activos (pasivos) netos	8,627,714,000	6,802,873,000	7,040,006,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>			
Activos circulantes	710,006,000	1,349,471,000	1,502,892,000
Pasivos circulantes	133,800,000	150,544,000	225,373,000
Activos (pasivos) circulantes netos	576,206,000	1,198,927,000	1,277,519,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por renta fija	91,212,000	90,101,000	22,916,000	23,943,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	1,861,318,000	1,707,452,000	469,178,000	448,157,000
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	1,952,530,000	1,797,553,000	492,094,000	472,100,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>				
Costo por habitación	501,274,000	439,199,000	132,820,000	122,181,000
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	121,494,000	109,673,000	31,367,000	28,880,000
Total de costos de venta	622,768,000	548,872,000	164,187,000	151,061,000
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>				
Gastos de mantenimiento	79,194,000	74,459,000	19,615,000	19,109,000
Gastos por administración	360,283,000	291,824,000	79,807,000	78,985,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	24,945,000	14,931,000	14,031,000	(10,739,000)
Energéticos	117,682,000	100,191,000	27,878,000	27,227,000
Venta y Publicidad	102,071,000	102,127,000	23,216,000	27,291,000
Seguros	5,939,000	6,688,000	1,461,000	1,677,000
Predial	13,619,000	13,852,000	3,341,000	4,621,000
Otros Gastos de operación	14,084,000	8,463,000	19,408,000	4,814,000
Total de gastos de venta	717,817,000	612,535,000	188,757,000	152,985,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>				
Comisión por asesoría	93,780,000	64,262,000	0	17,696,000
Comisión por servicios de representación	84,845,000	36,741,000	17,552,000	10,193,000
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	864,009,000	270,047,000	675,301,000	69,132,000
Otros gastos administrativos	7,748,000	3,630,000	64,747,000	0
Total de gastos administrativos	1,050,382,000	374,680,000	757,600,000	97,021,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	51,349,000	19,248,000	13,720,000	7,556,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	1,379,000
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 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	51,349,000	19,248,000	13,720,000	8,935,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	210,303,000	156,541,000	54,262,000	59,529,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,092,000	5,608,000	578,000	0
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	216,395,000	162,149,000	54,840,000	59,529,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	3,873,000	1,833,000	0	0
Impuesto diferido	(2,617,000)	(69,000)	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	1,256,000	1,764,000	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

#### **FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA**

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos)

#### **(1) Actividad de la Compañía-**

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de infraestructura en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") mexicano ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de una FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

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

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

- i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la misma Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por adquisición. Esta eliminación aplicó respecto de los bienes cuya adquisición fue aprobada a partir de dicha Asamblea. El plazo establecido para el contrato de asesoría era de 10 años. El 11 de noviembre de 2016, mediante Asamblea Extraordinaria de Tenedores, se autorizó llevar a cabo la terminación anticipada de este contrato, como se menciona en la sección de Eventos Relevantes y posteriormente el 5 de diciembre de 2016, se firmó el convenio para dicha terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de asesoría conviniendo expresamente las partes que la terminación tendría efectos a partir del 1 de enero de 2017.
- ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con otros proveedores). Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.
- iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. celebrados el 1 de enero de 2016 con una vigencia de 5 años.
- iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

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

- a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quien a su vez se encarga de pagar los gastos relativos al hospedaje.
- b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, Fibra Inn reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfieren a Operadora México.
- c) Para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos al hospedaje son reconocidos y facturados por el Fideicomiso F/1765. Esta entidad se encarga de pagar los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios, además de pagar la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Por lo tanto, Fibra Inn recibe un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

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

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

### ***Eventos relevantes-***

1. El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn anunció la inversión en el desarrollo del hotel JW Marriott en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual forma parte de la estrategia de crecimiento a través de la Fábrica de Hoteles. Para dicho desarrollo externo a la Fibra, el Fideicomiso firmó un contrato de franquicia con Marriott Switzerland Licensing Company S.À. de R.L. para utilizar la marca JW

- Marriot. El Fideicomiso realizó un depósito de \$55,550 para la firma del contrato de promesa de compraventa.
- 2.El 21 de abril de 2016, Fibra Inn formalizó la adquisición del hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua a un precio de \$113,752, más \$17,906 de impuestos, gastos de adquisición e impuesto al valor agregado (“IVA”) correspondiente. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de los fondos de la emisión de deuda bursátil. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, el Fideicomiso planea maximizar su retorno destinando \$110,400 para una conversión de marca a Holiday Inn y \$57,200 para la construcción de 51 habitaciones adicionales, actualmente en proceso de conversión.
  - 3.Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de \$250,000 de la línea de crédito contratada el 9 de septiembre de 2014 de hasta \$2,300,000 con vigencia de 54 meses. La línea de crédito se contrató para financiar los planes de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles del Fideicomiso. La tasa de interés pactada a la fecha de los estados financieros consolidados devenga un interés basado en TIIE a 28 días más 2.5%. El 25 de octubre de 2016, se realizó la liquidación contractual de esta línea de crédito y el pasivo remanente por \$350,000 con los recursos mencionados en el inciso posterior 8.
  - 4.En junio de 2016, se concluyó la construcción del hotel Courtyard by Marriott, ubicado en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua. El acuerdo vinculante para la adquisición de este hotel fue firmado el 1 de septiembre de 2015, pero Fibra Inn formalizó su adquisición el 3 de junio de 2016, hasta que concluyó la construcción de dicho hotel. El precio pagado por dicha adquisición fue de \$234,404 más \$33,802 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El pago se realizó en efectivo con recursos provenientes de la línea de crédito bancario.
  - 5.El 5 de julio de 2016, Fibra Inn informó que recibió una devolución del IVA correspondiente a \$62,100, dicho monto incluye una actualización por \$123. El IVA fue pagado con relación a la adquisición de tres hoteles, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua y Hampton Inn by Hilton Chihuahua durante el cuarto trimestre de 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la adquisición de propiedades.
  - 6.El 4 de agosto de 2016, Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Best Western Valle Real en Monterrey, Nuevo León. Fibra Inn informó su adquisición el 17 de octubre de 2016. El precio pagado por dicha adquisición fue de \$65,500 más \$9,860 de impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El hotel cuenta con 85 habitaciones que operan en el segmento de servicio limitado.
  - 7.El 19 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó la cantidad de \$27,300 a un Fideicomiso Irrevocable para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles, el cual se encargará de desarrollar y urbanizar un terreno en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey que será escriturado a favor de Fibra Inn al término de la urbanización, para construir un hotel Marriott bajo el esquema de la Fábrica de Hoteles mediante la atracción de inversionistas terceros. La inversión total estimada de

dicho desarrollo será aproximadamente de \$328,000. Fibra Inn adicionalmente pagó \$1,200 de gastos de adquisición y planea invertir \$10,700 para el pago de franquicia y trabajos de diseño.

8. El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió deuda bursátil en Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de \$1,000,000 al amparo de su programa de hasta \$5,000,000. Esta reapertura de la emisión FINN 15, en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a tasa variable equivalente a TIIE de 28 días más 110 puntos base – la cual considerando que se colocó a descuento respecto del valor nominal de los títulos emitidos equivale a TIIE de 28 días más 130 puntos base – a un plazo de 5 años, y con pago del principal al vencimiento. Los recursos provenientes de dicha emisión de deuda financiera bursátil fueron destinados al pago de \$350,000 de la deuda bancaria vigente a esa fecha, así como al pago de las comisiones correspondientes; además, se utilizan tanto para la inversión en hoteles del portafolio como para la inversión en hoteles nuevos.
9. 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 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 AAFI.

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, 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 \$143,000 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 \$66,900 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 \$50,000 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

hasta el 31 de diciembre de 2016. La contraprestación será pagada 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 \$75,000 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 enviada 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, 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 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 14,000,000 de CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de \$11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y \$26,260 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 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se menciona en el tercer y sexto párrafos de este numeral por \$93,780 que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por \$76,011 y un abono en el pasivo por \$17,769.

10. En diciembre de 2016, Fibra Inn recibió una devolución del IVA correspondiente a \$89,951 dicho monto incluye una actualización por \$1,958. El IVA fue pagado en relación con las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso serán usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.
11. A partir del 1 de enero de 2017 y como se menciona en el inciso 9, diversos ejecutivos fueron incorporados a la nómina de Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización aprobado el 11 de noviembre de 2016, y que consiste en terminar anticipadamente el contrato de prestación de servicios con el asesor.
12. Conforme a la modificación de la legislación legal fiscal aplicable realizada en diciembre 2016, el 20 de enero de 2017, Fibra Inn obtuvo la aprobación de la Asamblea de Tenedores, de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus títulos emitidos equivalentes a un monto de \$264,611. El objetivo del fondo de recompra será el beneficiar la liquidez del CBFI y con ello promover el volumen de operación. El 28 de abril de 2017, fue cancelado el fondo de recompra de CBFIs propios mencionado previamente, el cual se sustituyó por un nuevo fondo de recompra por la cantidad de

- \$245,000. Lo anterior, para dar cumplimiento a la ley en cuanto a la cancelación o recolección de CBFIs recomprados después de un año y así poder autorizar un nuevo monto en cada Asamblea Anual Ordinaria.
- 13.El 20 de julio de 2017, se realizó la apertura del hotel AC Hotel Guadalajara Expo ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Se realizó la remodelación de 180 habitaciones que opera en el segmento de servicio completo. Este hotel operaba anteriormente con una marca local.
- 14.El 26 de julio de 2017, el Comité Técnico aprobó la emisión de deuda bursátil mediante Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs); la cual fue emitida a tasa fija hasta por \$2,000,000 a un plazo de hasta 10 años representando la emisión de 20 millones de CBFs con clave de pizarra FINN18, la cual se llevó a cabo el 15 de febrero de 2018. Adicionalmente se autorizó realizar una Oferta Pública de Adquisición de los certificados bursátil de deuda FINN15 por hasta \$1,875,350. Al término de estas operaciones simultáneas, el saldo final de deuda bursátil emitida asciende a \$3,000,000.
- 15.Durante el 2017, Fibra Inn recibió devoluciones de IVA por un total de \$161,871, dicho monto incluye actualizaciones por \$5,065. El IVA fue pagado en relación a las adquisiciones de propiedades realizadas durante 2015. Los recursos obtenidos de dicho reembolso fueron usados estratégicamente para la inversión en mejoras a las propiedades actuales de Fibra Inn.
- 16.Durante el ejercicio 2017, Fibra Inn realizó varias transacciones de recompra de CBFIs por un total de 2,646,183 con clave de pizarra FINN13 por un monto total de \$30,404. Los cuáles serán puestos en circulación al término del periodo de un año posterior a su recompra. Excluyendo el monto de CBFIs recomprados, el número de certificados de FINN13 en circulación es de 437,373,359 y el fondo de recompra remanente equivale a un monto de \$214,596.
- 17.Durante el ejercicio 2017 y 2016 fueron aprobadas diversas distribuciones a los tenedores de CBFIs que se describen en la nota 14 de estos estados financieros consolidados.

## **(2) Autorización y bases de presentación-**

### **Autorización-**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 2 de abril de 2018, por el Ing. Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

### **Bases de presentación-**

***(a) Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra Inn han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

***(b) Bases de medición***

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

- a) instrumentos financieros derivados;
- b) las propiedades, mobiliario y equipo;
- c) 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.

***(c) Bases de consolidación***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Inn y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra Inn revaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no se tiene el control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control.

***(d) Moneda de registro, funcional y de informe***

La moneda funcional del Fideicomiso 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 y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

***(e) 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 indicador de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

***(f) 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) Resumen de las principales políticas contables-**

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

***(a) Instrumentos financieros-***

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

### Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuadas. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

### Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

### Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene 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 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.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de

la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

#### ***(b)Propiedades, mobiliario y equipo-***

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.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las propiedades, mobiliario y equipo se registraron inicialmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn modificó su política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo para pasar del método de costo histórico al método de revaluación. La medición del 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 neteada 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.

El monto de superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en caso de 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.

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:

	<u>Años</u>
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

***(c) Anticipos para compra de propiedades -***

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.

***(d) Activos intangibles-***

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, 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.

***(e) Deterioro de activos de larga duración-***

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.

**(f) Provisiones-**

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.

**(g) Beneficios a los empleados-**

*i. Planes de beneficios definidos-*

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

*ii. Beneficios por terminación-*

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o

bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

*iii. Beneficios a corto plazo-*

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

***(h) Reconocimiento de ingresos-***

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el 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.

***(i) Impuestos a la utilidad-***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

***(j) Transacciones en moneda extranjera-***

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.

***(k) Pagos basados 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 gradiente 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 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.

***(l) Utilidad básica y diluida por CBFIs-***

La utilidad básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFI en circulación durante el año.

La utilidad diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las acciones en tesorería están representadas por 64,000,000 y 50,000,000, respectivamente.

***(m) Segmentos operativos-***

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, selecto, completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

***(n) Combinaciones de negocios-***

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.

**(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-**

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, 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.

**Clasificación de arrendamientos-**

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

**Combinaciones de negocios o adquisición de activos-**

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

**Impuestos a la utilidad-**

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

***(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-***

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

**Estimación de cuentas de cobro dudoso -**

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad, por lo tanto, el análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro de cada una de las partidas que integran la cartera de clientes basado en las tendencias históricas de cobranza.

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

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta 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 de Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

### **(5)Cambio en política contable-**

Fibra Inn se establece como un vehículo de inversión de bienes raíces y es su interés proporcionar a los tenedores una clara apreciación del valor de mercado de sus inversiones, de tal forma que les permita obtener información confiable y reflejando la realidad económica de la entidad, por lo que evaluó la necesidad de modificar la política contable de valuación de propiedades, mobiliario y equipo de costo histórico por valor de mercado, considerando todas las ventajas competitivas en el mercado de FIBRAS en México.

El reconocimiento inicial del valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, es un es un cambio en política contable con tratamiento de revaluación conforme a la IAS 16 por lo que los efectos se reconocieron sin reformular ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un incremento neto en sus propiedades, mobiliario y equipo por \$2,218,009; un incremento al superávit por revaluación de propiedades por \$2,802,541 y un gasto por deterioro de activos por \$584,532 el cual se reconoció dentro de los gastos de operación.

A continuación, se presenta la distribución de los efectos de la revaluación por segmento:

	<u>Deterioro</u>	<u>Superávit</u>
Servicio limitado	\$ 73,505	290,504
Servicio selecto	282,609	1,122,929
Servicio completo	205,412	1,256,129
Estancia prolongada	-	132,979
Terreno	23,006	-
	<u>\$ 584,532</u>	<u>2,802,541</u>

**(6)Efectivo y equivalentes de efectivo-**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en bancos	\$ 76,489	186,878
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)	<u>431,497</u>	<u>655,135</u>
	507,986	842,013
Efectivo restringido	<u>-</u>	<u>7,064</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 507,986</u>	<u>849,077</u>

El artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2017 y 2016, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso incluye efectivo restringido a corto plazo por \$3,275 correspondiente al *escrow* de la adquisición del hotel Best Western como se menciona en la nota 8, adicionalmente incluye \$3,789 por fondos retenidos por el fiduciario a la fecha de liquidación de la deuda bancaria. Durante el ejercicio 2017 el efectivo restringido fue liquidado.

**(7)Clientes y otras cuentas por cobrar, neto-**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes por servicios hoteleros	\$ 119,835	147,448
Otras cuentas por cobrar	15,971	1,698
	<u>135,806</u>	<u>149,146</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(452)	(2,013)
	<u>\$ 135,354</u>	<u>147,133</u>

Estimación para cuentas de cobro dudoso:

Fibra Inn ha reconocido una estimación de cobro dudoso considerando la probabilidad de incobrabilidad de las cuentas por cobrar desde que se genera la renta de habitaciones, basada en la experiencia y los hechos pasados. La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 2,013	-
Incrementos	42,578	2,013
Disminuciones	(44,139)	-
Saldo final	<u>\$ 452</u>	<u>2,013</u>

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo un análisis de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de clientes en el cual se determinaron saldos de cobro dudoso por \$ 42,578 que fueron reconocidos como incobrables en gastos de operación.

**(8)Hoteles adquiridos-**

Durante 2017 Fibra Inn no realizó adquisiciones de hoteles. Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2016 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de 2 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Contra- prestación pagada en efectivo</u>
Hotel Casa Grande Ciudad Juárez	21 de abril de 2016	\$ 113,752
Best Western Valle Real	13 de octubre de 2016	<u>65,500</u>
		\$ <u>179,252</u>

Durante 2016 Fibra Inn concluyó la adquisición de un hotel de reciente construcción como se menciona en la nota 1, y que por lo tanto no tenía historia de operación hotelera como se menciona a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Contra- prestación pagada en efectivo</u>
Courtyard by Marriott Chihuahua	3 de junio de 2016	\$ <u>234,404</u>

A la fecha de adquisición, el valor de los activos adquiridos se presenta a continuación:

<u>Propiedades</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
Hotel Casa Grande Ciudad Juárez	\$ 28,438	76,089	9,225	113,752
Best Western Valle Real	17,030	43,207	5,263	65,500
Courtyard by Marriott Chihuahua	<u>58,601</u>	<u>157,051</u>	<u>18,752</u>	<u>234,404</u>
	\$ <u>104,069</u>	<u>276,347</u>	<u>33,240</u>	<u>413,656</u>

El valor razonable de los activos por hoteles adquiridos en operación y contabilizados como adquisición de negocios del Hotel Casa Grande Ciudad Juárez y Best Western Valle Real es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de dichos hoteles. Los costos de adquisición de los hoteles de \$6,361, fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

La adquisición del hotel Courtyard by Marriott, Chihuahua fue contabilizada como una compra de activo fijo y los costos de adquisición de \$5,674 fueron capitalizados como parte de la compra.

Se tiene establecido un fondo de garantía de \$3,275 por la adquisición de Best Western Valle Real. El fondo de garantía fue constituido por vicios ocultos que pudieran surgir en la propiedad durante los 6 meses siguientes a la fecha de adquisición y el cual fue depositado en un *escrow* en favor del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2017, el fondo de garantía se encuentra liquidado.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos en operación incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra Inn fueron \$23,754 y \$8,011, respectivamente, por el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Si los hoteles adquiridos en operación hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2016, la administración de Fibra Inn estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra Inn por el periodo del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, hubiesen sido por \$45,562 y \$15,714, respectivamente.

#### (9) Propiedades, mobiliario y equipo, neto-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	\$ 2,139,135	1,511,059
Edificios	7,577,839	5,567,440
Componentes de edificios	438,193	541,814
Maquinaria y equipo	337,783	387,845
Mobiliario y equipo	<u>469,683</u>	<u>525,950</u>
	10,962,633	8,534,108
Menos depreciación acumulada	(1,031)	(518,472)
Menos deterioro de propiedades	<u>(584,532)</u>	<u>(42,087)</u>
	10,377,070	7,973,549
Construcciones en proceso	<u>183,277</u>	<u>236,999</u>
	<u>\$ 10,560,347</u>	<u>8,210,548</u>

Como se menciona en la nota 5, al 31 de diciembre de 2017 Fibra Inn modificó el método de valuación de sus propiedades de costo histórico por el modelo de revaluación. Los efectos de dicho cambio se registraron por rubro de propiedades como sigue:

	<b>Deterioro</b>	<b>Superávit</b>
Terreno	\$ 135,583	628,076
Edificio	425,943	2,174,465
Construcciones en proceso	23,006	-
	<u>\$ 584,532</u>	<u>2,802,541</u>

Los valores razonables fueron preparados por valuadores externos independientes de acuerdo con la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable” y se determinaron como sigue:

- Se definió que el método de flujos de efectivo descontados es el más apropiado a la entidad.
- Las proyecciones financieras de los flujos fueron elaboradas por un período de 10 años.
- Los supuestos clave incluidos en los flujos son: tarifa promedio, ingreso promedio por habitación disponible, 60% de ocupación promedio, inflación promedio de 5.5%, entre otros.
- La tasa apropiada de descuento de 11.5% está basada en un enfoque de mercado.
- Para el periodo terminal fue utilizada una tasa de capitalización “cap rate” de 9% que está basada en transacciones comparables del mercado así como un reporte de analistas.
- Al estimar los valores razonables, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo en la fecha de medición. Las mediciones a valor razonable de los activos fijos califican además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable que se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad. La determinación del valor razonable de las propiedades se encuentra catalogado en el Nivel 3, que considera datos de entrada no observables.

#### Administración de riesgo de operación

Las actividades de Fibra Inn pueden estar expuestas a los diversos riesgos operativos y de mercado que afectan los ingresos del Fideicomiso, éstos son principalmente: mayor penetración en el mercado por nuevos competidores, cambios en el mercado por las preferencias de los clientes, cambios gubernamentales y cambios significativos requeridos por las marcas. Se tiene establecido la creación de un Comité de Planeación y Estrategia quien analizará el cumplimiento de los objetivos a largo plazo y establecerá los planes de acción en caso de ser requeridos para ser presentados al Comité Técnico de Fibra Inn.

#### Análisis de sensibilidad del riesgo

La administración ha determinado que la tasa de descuento es la variable más sensible y que mayormente impactaría en el valor razonable de las propiedades como unidad generadora de efectivo. Debido a que el valor razonable de las propiedades fue determinado utilizando un rango de tasas que osciló entre 11.0% y 11.5% , al 31 de diciembre de 2017, si la tasa de descuento tuviera un cambio de 50 puntos base (0.5%) y manteniendo el resto de las variables constantes, tendría un efecto anual al alza o a

la baja como sigue:

<b>Tasa de descuento</b>	<b>Saldo</b>	<b>Efecto en valor razonable</b>
+ 50 puntos base		(308,523)
Sin cambio	10,373,424	-
- 50 puntos base		321,700

Al cierre del ejercicio 2016 fue reconocido un cargo por el deterioro de un hotel por \$42,087 y registrado en los resultados de operación. El deterioro se origina principalmente por los cambios en el mercado por las preferencias de los clientes. Conforme a la IAS 36, para determinar el valor en uso de la propiedad, el Fideicomiso utilizó flujos descontados que incluyen crecimientos del 6% promedio anual. La tasa de descuento utilizada es de 10.6% y el valor de rescate de la propiedad se determinó a una tasa de capitalización del 9.5%.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, en cumplimiento con los estándares de las marcas de los hoteles, se realizaron remodelaciones a hoteles por \$220,146 y \$494,563, respectivamente. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2017, se capitalizó la inversión por conversión de marca de un hotel por \$183,110. Durante 2017 y 2016, se dieron de baja activos por \$32,517 y \$10,627 que fueron vendidos a un valor de recuperación mínimo. Los efectos de las ventas de activos están reconocidos en los gastos de operación por \$2,228 y \$2,911 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

El costo de las propiedades incluye \$36,938 y \$19,761 de costos de intereses capitalizados durante 2017 y 2016, respectivamente.

Las construcciones en proceso se componen principalmente por inversiones de conversión de marca y remodelaciones de los hoteles actuales.

Como se menciona en la nota 18, el 11 de octubre de 2016 Fibra Inn firmó un contrato de crédito, donde, entre otras cláusulas, se constituye en garantía de la línea de crédito el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto.

Durante marzo de 2017, se firmó un convenio modificatorio al contrato de compraventa de Aloft Guadalajara para realizar una extensión al plazo para que sea ejercida por el vendedor la cláusula relativa al pago del *earn out* de enero de 2017 a julio 2017. Al 31 de diciembre de 2017, se encuentran en proceso las negociaciones correspondientes.

El 19 de septiembre de 2017, en Ciudad de México aconteció un sismo; por consecuencia el hotel Holiday Inn México Coyoacán sufrió daños incluyendo el paro de sus operaciones. Estos daños y pérdidas consecuenciales estaban amparados por un seguro de daños del inmueble y pérdidas consecuenciales. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un gasto en los resultados de \$32,965 que incluye el costo de restauración de daños del inmueble y los gastos fijos de operación, neto del ingreso estimado por la recuperación del seguro por daños por \$14,246 y pérdidas consecuenciales por \$2,402.

El movimiento durante los ejercicios de 2017 y 2016 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico/ revaluado	Saldos al	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Reciclaje	Revaluación	Saldos al
	1 de enero de 2017				de depreciación acumulada		
Terrenos	\$ 1,511,059	-	-	-	-	628,076	2,139,135
Edificios	5,567,440	-	209,875	(8)	(373,933)	2,174,465	7,577,839
Componentes de edificio	541,814	13,663	59,891	(6,525)	(170,650)	-	438,193
Maquinaria y equipo	387,845	15,025	61,219	(12,139)	(114,167)	-	337,783
Mobiliario y equipo	525,950	24,243	72,271	(33,590)	(119,191)	-	469,683
Construcciones en proceso	236,999	349,534	(403,256)	-	-	-	183,277
	<u>\$ 8,771,107</u>	<u>402,465</u>	<u>-</u>	<u>(52,262)</u>	<u>(777,941)</u>	<u>2,802,541</u>	<u>11,145,910</u>

Costo histórico	Saldos al	Adquisiciones de hoteles	Adiciones	Capitalizaciones	Bajas	Reclasificaciones	Saldos al
	1 de enero de 2016			a-			
Terrenos	\$ 1,378,461	104,069	11,666	78,182	(2,435)	(58,884)	1,511,059
Edificios	5,172,968	267,215	8,203	135,228	(162)	(16,011)	5,567,440
Componentes de edificio	391,646	9,132	9,615	129,425	(9,957)	11,953	541,814
Maquinaria y equipo	249,209	11,521	13,063	51,172	(2,644)	65,524	387,845
Mobiliario y equipo	379,549	21,719	14,033	119,853	(6,622)	(2,582)	525,950
Construcciones en proceso	367,401	-	383,458	(513,860)	-	-	236,999
	<u>\$ 7,939,234</u>	<u>413,656</u>	<u>440,037</u>	<u>-</u>	<u>(21,820)</u>	<u>-</u>	<u>8,771,107</u>

El movimiento durante los ejercicios de 2017 y 2016 de depreciación acumulada y deterioro es como sigue:

<i>Depreciación acumulada y Deterioro</i>		Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2016	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reciclaje de depreciación acumulada	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2017
Terrenos	\$	-	-	-	135,583	-	135,583
Edificios		282,670	91,265	(2)	425,943	(373,933)	425,943
Componentes de edificios		119,440	56,376	(5,166)	-	(170,650)	-
Maquinaria y equipo		80,705	37,498	(4,036)	-	(114,167)	-
Mobiliario y equipo		77,744	53,019	(10,541)	-	(119,191)	1,031
Construcciones en proceso		-	-	-	23,006	-	23,006
	\$	560,559	238,158	(19,745)	584,532	(777,941)	585,563
<i>Depreciación acumulada y Deterioro</i>		Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2015	Gasto por depreciación	Bajas	Deterioro	Reclasificaciones	Depreciación acumulada y deterioro al 31 de diciembre de 2016
Edificios	\$	151,968	88,882	(163)	42,087	(104)	282,670
Componentes de edificio		84,355	46,960	(6,842)	-	(5,033)	119,440
Maquinaria y equipo		39,406	36,226	(918)	-	5,991	80,705
Mobiliario y equipo		40,141	41,727	(3,270)	-	(854)	77,744
	\$	315,870	213,795	(11,193)	42,087	-	560,559

### (10) Anticipos para compra de propiedades -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de los anticipos para compra de propiedades es de \$126,888 y \$104,274, respectivamente, que se integran como sigue:

El 2 de marzo de 2016, Fibra Inn firmó un acuerdo de promesa de compraventa con Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., para reconocer el anticipo otorgado por \$55,550 para la compra de un derecho real de superficie sobre una propiedad que está sujeta a régimen en condominio y con el único fin de que el Fideicomiso construya sobre la huella del edificio el hotel JW Marriott Monterrey.

El 9 de septiembre de 2016, Fibra Inn aportó \$27,300 a la firma de un Fideicomiso Irrevocable para el desarrollo inmobiliario y la administración de inmuebles con derecho de reversión con otros fideicomitentes que aportaron inmuebles. El fin del fideicomiso es desarrollar un proyecto inmobiliario para uso comercial, de oficinas para venta y/o renta y la urbanización de un terreno para la construcción de un hotel en las inmediaciones del Aeropuerto de Monterrey. En un lapso de 24 meses posteriores a la firma del fideicomiso, y una vez terminado el desarrollo, Fibra Inn formalizará la adquisición del terreno a través de la escrituración del terreno y la posesión física.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen otros anticipos efectuados en el proyecto de inversión de estos hoteles por \$44,038 y \$21,424, respectivamente.

#### **(11) Pasivo por adquisición de inmuebles-**

Al 31 de diciembre de 2017 existen pasivos asumidos por gastos relacionados con el desarrollo externo del hotel JW Marriott Monterrey por \$2,066.

Al 31 de diciembre de 2016 existen pasivos asumidos por la adquisición del hotel México Plaza Andares, convertido posteriormente a Wyndham Garden Guadalajara por \$1,955, gastos relacionados con el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey por \$2,066 y un pasivo por \$3,275 correspondiente a la adquisición del hotel Best Western Valle Real, convertido posteriormente a Wyndham Garden Monterrey Valle Real, mismo que con fecha de 11 de noviembre de 2017 este pasivo fue liquidado.

#### **(12) Activos intangibles y otros-**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos intangibles y otros se integran como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos intangibles, neto	\$ 63,036	60,149
Depósitos en garantía	5,940	-
	<u>\$ 68,976</u>	<u>60,149</u>

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	\$ 28,723	20,416
Software	<u>52,445</u>	<u>46,836</u>
	81,168	67,252
Menos amortización acumulada	<u>18,132</u>	<u>7,103</u>
	<u>\$ 63,036</u>	<u>60,149</u>

Las licencias y gastos relacionados de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

Durante el 2017 y 2016, el Fideicomiso incorporó desarrollos de software que complementan y robustecen la generación de información financiera en SAP.

### (13) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos <sup>(1)</sup>	\$ 93,780	64,262
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal <sup>(2)</sup>	448,870	451,470
Renta de edificio <sup>(4)</sup>	4,706	-
Otros gastos con partes relacionadas	<u>66</u>	<u>-</u>
Ingresos por hospedaje	\$ 1,635	4,807
Ingresos por arrendamiento de inmuebles <sup>(3)</sup>	<u>85,876</u>	<u>83,676</u>

<sup>(1)</sup>Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i), el cual fue cancelado a partir el 1 de enero de 2017, a partir de esa fecha se reconocen las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

<sup>(2)</sup>Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii). Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V y Fideicomiso Irrevocable No 1765 corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas.

<sup>(3)</sup>Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

<sup>(4)</sup>Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. correspondiente a la renta de las oficinas corporativas de Fibra Inn.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Corto plazo</u></b>		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 11,986	8,228
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(2)</sup>	9	4,464
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	-	7
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	30	-
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	94	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	143	-
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	18	-
	<u>\$ 12,280</u>	<u>12,699</u>
<b><u>Largo plazo</u></b>		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	\$ 34,445	34,445
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(4)</sup>	2,400	2,400
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	83,736	-
	<u>\$ 120,581</u>	<u>36,845</u>

<sup>(1)</sup>Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

<sup>(2)</sup>Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

<sup>(3)</sup>Derivado por servicios de nómina.

<sup>(4)</sup>Préstamos a largo plazo que otorga el Fideicomiso 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 lleva a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

- <sup>(5)</sup>Derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616. El monto exigible es pagadero a 8 años con pagos mensuales a una tasa de interés de mercado.

- c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Corto plazo</u></b>		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 439	17,146
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(4)</sup>	5,515	5,915
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 <sup>(3)</sup>	-	2,016
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. <sup>(3)</sup>	6,566	1,652
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V. <sup>(2)</sup>	-	1,444
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. <sup>(5)</sup>	6,261	861
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. <sup>(5)</sup>	2,362	552
	<u>\$ 21,143</u>	<u>29,586</u>
<b><u>Largo plazo</u></b>		
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ <u>17,769</u>	<u>-</u>

- <sup>(1)</sup>Servicios de asesoría por administración de activos hasta el 31 de diciembre de 2016 y a partir del 1 de enero de 2017 se reconocen las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.
- <sup>(2)</sup>Pago de servicios por prestación de recursos naturales (agua de pozo).
- <sup>(3)</sup>Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
- <sup>(4)</sup>Servicios de gestión hotelera.
- <sup>(5)</sup>Servicios de nómina.

- d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios de corto plazo	\$ 27,870	12,520

Compensación basada en instrumentos de patrimonio y efectivo	<u>4,561</u>	<u>3,630</u>
	\$ <u>32,431</u>	<u>16,150</u>

Hasta el 1 de marzo de 2016, Fibra Inn tenía constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ejecutivos, que consistió en otorgar 3 millones de CBFIs en instrumentos de patrimonio, condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones calificó como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, “Pagos Basados en Acciones” liquidable en patrimonio. El servicio prestado, así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se midieron a su valor razonable, el cual consistió en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de \$3,630 en 2016 por concepto de este plan. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs a la entrega de dichos certificados.

Como se menciona en la nota 1 a partir del 1 de enero de 2017 diversos ejecutivos fueron incorporados en la subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn como parte del proyecto de internalización para Fibra Inn. A esta fecha fueron reconocidas las compensaciones a largo plazo convenidas con dicho personal. El 13 de diciembre de 2017, Fernando Rocha Huerta, Director de Adquisiciones y Desarrollos recibió como parte de su compensación a largo plazo un pago basado en instrumentos de patrimonio por 91,667 CBFIs, equivalentes a un valor razonable de \$999 de los cuales 32,083 CBFIs fueron puestos en venta a un precio de Ps\$10.90 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del ejecutivo que corresponde al 35% de acuerdo con la LISR, del monto restante el ejecutivo podrá vender el 33.3% de CBFIs y el remanente tienen un período de restricción de venta de 2 años.

El Fideicomiso reconoció bajo el alcance de IFRS 2, “Pagos Basados en Acciones” liquidable en patrimonio un importe de \$4,276 y un monto de \$3,472 liquidable en efectivo en 2017 por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarían los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso 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.

**(14) Patrimonio de los fideicomitentes-**

***Aportaciones y contribuciones-***

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. El 18 de marzo de 2016, Fibra Inn puso en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación a esa fecha ascendió a 440,019,542 títulos, representando una dilución del 0.61%. Conjuntamente con la operación, el Fideicomiso puso en venta el 35% de esos CBFIs a un precio de \$13.26 y el 65% restante se transfirió al Fideicomiso de Control.
- c. El 11 de noviembre de 2016, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, fue aprobada la propuesta que permitió al Fideicomiso la Internalización de los servicios de asesoría (“la Internalización”), por medio de un acuerdo de voluntades para terminar 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 y para que en lo sucesivo, dichas actividades fueran realizadas por ejecutivos y personal contratado por AAFI.

En la misma fecha, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, aprobó la emisión de 14,000,000 CBFIs para ser destinados al pago del 70% de la contraprestación con un precio autorizado por cada CBFI de \$11.5257 pesos mexicanos. El monto autorizado asciende a \$161,360 donde \$135,100 corresponden a la contraprestación base y a la contraprestación de Fábrica de Hoteles y \$26,260 corresponde a la contraprestación adicional relacionada a los futuros dividendos. La emisión de los certificados se realizó durante enero de 2017, y fueron depositados en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2017, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los futuros dividendos que se mencionan en la nota 1 en la sección de eventos relevantes inciso (9) de los estados financieros consolidados, por \$93,780 que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por \$76,011 y un abono en el pasivo por \$17,769.

- d. El 20 de enero de 2017, la Asamblea General Ordinaria de Tenedores aprobó la creación del fondo para recompra de CBFIs hasta por el 5% de sus certificados emitidos equivalentes a un monto de \$264,611.
- e. El 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la cancelación del Fondo de Recompra previamente aprobado el 20 de enero de 2017. En esta misma fecha, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la creación de un nuevo Fondo de Recompra por un monto de \$245,000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542. Al 31 de

diciembre de 2017 y 2016 se encontraban 64,000,000 y 50,000,000, de CBFIs en tesorería, respectivamente. El 26 de noviembre de 2016, fueron suscritos 14,000,000 de CBFIs para el pago de la contraprestación al Asesor mencionada en el inciso c) anterior y el 13 de junio de 2013, fueron suscritos 50,000,000 de CBFIs para aportantes de bienes inmuebles.

Durante el ejercicio 2017, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 2,646,183 CBFIs por un valor de \$30,404 con precio promedio de \$11.49 pesos por CBFI valuados al momento de la recompra.

#### ***Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-***

- a. Con fecha del 24 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$92,442 con un factor de \$0.2115 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de marzo de 2016, correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015.
- b. Con fecha del 20 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$97,280 con un factor de \$0.2210 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de mayo de 2016, correspondiente al período del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016.
- c. Con fecha del 29 de abril de 2016, la Asamblea Anual de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2015, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- d. Con fecha del 27 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$99,255 con un factor de \$0.2256 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 18 de agosto de 2016, correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016.
- e. Con fecha del 26 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,523 con un factor de \$0.2512 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 16 de noviembre de 2016, correspondiente al período del 1 de julio de 2016 al 30 de septiembre de 2016.
- f. Con fecha del 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$111,025 con un factor de \$0.2523 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2017, correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

- g. Con fecha del 26 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de \$0.25 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de mayo de 2017, correspondiente al período del 1 de enero de 2017 al 31 de marzo de 2017.
- h. Con fecha del 28 de abril de 2017, la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó por unanimidad los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016, y de la aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- i. Con fecha del 26 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de \$0.25 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de agosto de 2017, correspondiente al período del 1 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017.
- j. Con fecha del 25 de octubre de 2017, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de \$0.2507 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de noviembre de 2017 a un total de 438,681,459 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de la distribución, correspondiente al período del 1 de julio de 2017 al 30 de septiembre de 2017.

### ***Emisión de CBFIs-***

Al 31 de diciembre de 2017, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

<u>Concepto</u>	<u>Precio</u>	<u>Patrimonio</u>
<b><u>2013</u></b>		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	\$ 3,005,363
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	<u>1,773,820</u>
		4,779,183
Gastos de emisión		<u>(237,399)</u>
Total emisión CBFIs en 2013	\$	<u><u>4,541,784</u></u>

### **2014**

Aportación en efectivo:

178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	\$	2,832,162
Gastos de emisión			<u>(81,352)</u>
Total emisión CBFIs en 2014		\$	<u>2,750,810</u>
 <b><u>2016</u></b>			
Aportación en especie:			
3,000,000 CBFIs emitidos	18.50	\$	<u>55,500</u>
Total emisión CBFIs en 2016		\$	<u>55,500</u>

***Reservas -***

Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio-

La reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio incluye: reserva por pago de compensación a ejecutivos y compensación a parte relacionada AAP.

El efecto por reserva de compensaciones a ejecutivos se determina de acuerdo con la IFRS 2, “Pagos Basados en Acciones”, se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 13 d.

El 13 de marzo de 2016, y el 13 de diciembre de 2017 fueron liquidadas las compensaciones de diversos ejecutivos y los CBFIs correspondientes fueron puestos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2017, la reserva está representada por el valor razonable de mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento menos las recompras de CBFIs realizadas por la subsidiaria al valor de mercado del instrumento.

La reserva para pago con CBFIs por compensación a AAP corresponde al 70% de la contraprestación devengada anualmente por la cancelación anticipada del Contrato de Asesoría celebrado entre Fibra Inn y AAP, que será exigible al 2020.

### Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

### Reserva para recompra de CBFIs

La reserva para recompra de CBFIs comprende el monto máximo autorizado por la Asamblea de Tenedores para recomprar del mercado los certificados de capital en circulación de Fibra Inn denominados FINN13 menos las recompras efectuadas en el ejercicio valuadas a la fecha de recompra de los CBFIs.

### *Superávit por revaluación de propiedades*

El superávit por revaluación de propiedades comprende la diferencia de aquellas propiedades cuyo valor razonable resultó mayor a su valor en libros neto de depreciación acumulada.

## **(15) Impuestos a la utilidad-**

El Fideicomiso Irrevocable F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta (ISR) en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de una FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Inn debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR a una tasa de 30%.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR legal	\$ 3,873	1,834
ISR diferido	<u>(2,617)</u>	<u>(70)</u>
ISR	<u>\$ 1,256</u>	<u>1,764</u>

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se mencionan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos acumulados	\$ 3,366	319
Beneficio a los empleados	85	89
Equipo de cómputo	<u>-</u>	<u>9</u>
Total de activo diferido	3,451	417
Equipo de cómputo	322	-
Ingresos pendientes de cobro	<u>578</u>	<u>483</u>
Total de pasivo diferido	<u>900</u>	<u>483</u>
Activo (pasivo) diferido, neto	<u>\$ 2,551</u>	<u>(66)</u>

**(16) Beneficios a los empleados-**

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

## a. Plan de beneficios definidos

	<b><u>Beneficios por retiro</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 295	252
Costo laboral del servicio actual	74	62
Beneficios pagados	(40)	(36)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	(46)	17
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 283</u>	<u>295</u>

## b. Costo reconocido en resultados

	<b><u>Beneficios por retiro</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Costo del periodo:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 52	45
Intereses sobre la obligación	22	17
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Costo del periodo	<u>\$ 74</u>	<u>62</u>

**(17) Instrumentos financieros y administración de riesgos-**Categorías de instrumentos financieros-

	<b>Valor en <u>libros</u> <u>2017</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u> <u>2017</u></b>	<b>Valor en <u>libros</u> <u>2016</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u> <u>2016</u></b>
<b>Activos financieros:</b>				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 507,986	507,986	849,077	849,077
Clientes y otras cuentas por cobrar	135,354	135,354	147,133	147,133
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	132,861	132,861	49,544	49,544
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Activos financieros:**

*Medidos a valor razonable:*

Instrumentos financieros derivados	\$	38,385	38,385	29,145	29,145
------------------------------------	----	--------	--------	--------	--------

	<b>Valor en <u>libros</u> <u>2017</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u> <u>2017</u></b>	<b>Valor en <u>libros</u> <u>2016</u></b>	<b>Valor <u>razonable</u> <u>2016</u></b>
--	---	---	---	---

***Pasivos financieros:****Medidos a costo**amortizado:*

Proveedores	\$	69,238	69,238	90,083	90,083
Acreedores diversos		8,169	8,169	1,061	1,061
Pasivo por adquisición de inmuebles		2,066	2,066	7,296	7,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas		38,912	38,912	29,586	29,586
Pasivo por obligaciones de deuda		6,059	6,059	4,999	4,999
Anticipos de clientes		14,540	14,540	7,394	7,394
Deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios		2,844,696	2,831,182	2,836,654	2,820,968

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, partes relacionadas a corto plazo y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Las partes relacionadas a largo plazo con componente de tasa de interés explícito se aproximan a su valor razonable.

Los instrumentos financieros derivados se encuentra reconocido a su valor razonable.

El valor razonable de la deuda financiera de certificados bursátiles fiduciarios (CBFs) se estima al valor más reciente de cotización en el mercado de valores del 29 de diciembre de 2017.

**Jerarquía de valor razonable**

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- **Nivel 3:** Insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b><u>31 de diciembre de 2017</u></b>				
Activos financieros	-	-	-	-
derivados	\$ -	38,385	-	38,385
Deuda financiera de				
certificados bursátiles	(2,831,182	-	-	(2,831,182)
fiduciarios	)	-	-	(2,831,182)
<b><u>31 de diciembre de 2016</u></b>				
Activos financieros	-	-	-	-
derivados	\$ -	29,145	-	29,145
Deuda financiera de				
certificados bursátiles	(2,820,968)	-	-	(2,820,968)
fiduciarios	)	-	-	(2,820,968)

### Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de \$2,844,696 (2016: \$2,836,654) neta de gastos por \$30,654 (2016: \$38,696), la cual representó 24% (2016: 29%) de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite de 50% (2016: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El patrimonio de Fibra Inn consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración del patrimonio son manejar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

### Administración del riesgo financiero

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

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

#### Administración del riesgo de mercado

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

#### Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tuvo contratada la cobertura del 66% y 22% de la deuda, respectivamente, del saldo bruto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos el 19 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2015, respectivamente.

#### Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto anual al alza o a la baja como sigue:

<b>TIIE</b>	<b>Saldo</b>	<b>Efecto en patrimonio y resultados</b>
+ 100 puntos base		9,854
Sin cambio	985,350*	-
- 100 puntos base		(9,854)

\* El saldo total de deuda es por 2,875,350 y se tiene una cobertura contratada por \$1,890,000.

### Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tiene contratados instrumentos financieros derivados para cubrir \$1,890,000 (66%) del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,875,350 por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

En marzo de 2017, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir \$1,265,000 (44%) del monto total de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,875,350. En octubre de 2016, cuando se liquidó la deuda bancaria, se reexpresó el swap que cubría \$100,000 de notional, para cubrir la deuda bursátil con las mismas condiciones y vigencia.

A continuación, se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

<u>Contraparte</u>	<u>Nocionales</u>	<u>Condiciones básicas actuales</u>	<u>Valor razonable</u>	
			<u>Activo</u>	<u>(Pasivo)</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
Varios <sup>(1)</sup>	\$ 100,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	\$ 3,212	3,884
Varios <sup>(1)</sup>	75,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	2,597	3,232
Varios <sup>(1)</sup>	210,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	7,097	8,698
Santander <sup>(2)</sup>	240,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	11,351	13,331
Varios <sup>(2)</sup>	1,265,000	Fibra Inn paga tasa fija en pesos de 7.33% y recibe TIIE	14,128	-
	<u>\$ 1,890,000</u>		<u>\$ 38,385</u>	<u>29,145</u>

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.

(2) Santander, BBVA Bancomer, Scotiabank y Citibanamex. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Los movimientos en el saldo de los instrumentos financieros derivados se muestran a continuación:

**Instrumentos financieros  
derivados**

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial activo (pasivo)	\$	29,145	(5,257)
Porción inefectiva reconocida en resultados		1,076	-
Efecto por revaluación en OCI		<u>8,164</u>	<u>34,402</u>
	\$	<u>38,385</u>	<u>29,145</u>

Riesgo de moneda extranjera

Fibra Inn realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

- a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros		2,692	834
Pasivos financieros		<u>(884)</u>	<u>(872)</u>
Posición financiera		<u>1,808</u>	<u>(38)</u>

- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados son como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dólar estadounidense		<u>19.7354</u>	<u>20.6640</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de 10% (\$2 pesos por U.S. dólar) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un efecto al alza o a la baja, según corresponda:

TC	Posición financiera, neta	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ 10%	39,241	3,567
Sin cambio	35,674	-
- 10%	32,107	(3,567)

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra Inn. Prácticamente todos los ingresos de Fibra Inn se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de hospedaje a su vencimiento o si cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito de efectivo y equivalentes, invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto, la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por tipo de cliente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes		
empresariales \$	66,063	75,205
Tarjetas de crédito	8,138	32,900
Agencias de viajes	29,290	27,076
Líneas aéreas	16,344	12,267
	<u>119,835</u>	<u>147,448</u>
\$		

A continuación, se presenta un desglose de las cuentas por cobrar a clientes, mostrando aquellos saldos vencidos, pero no deteriorados según su antigüedad a la fecha de reporte:

	<b>Bruto</b> <b><u>2017</u></b>	<b>Deterioro</b> <b><u>2017</u></b>	<b>Bruto</b> <b><u>2016</u></b>	<b>Deterioro</b> <b><u>2016</u></b>
Al \$ corriente	51,135	-	79,791	-
Vencido de 0 a 30 días	4,477	-	13,483	-
Vencido de 31 a 120 días	8,753	-	19,094	-
Vencido a más de 120 días	55,470	(452)	35,080	(2,013)
\$	<u>119,835</u>	<u>(452)</u>	<u>147,448</u>	<u>(2,013)</u>

Fibra Inn considera que los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no representan un riesgo de crédito.

#### 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 de 50% para la asunción de créditos por parte del Fideicomiso y prevé un índice de cobertura al servicio de la deuda igual o mayor a 1.0 veces.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, en cuanto a sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago al 31 de diciembre de 2017:

		<u>1 año</u>	<u>Mayor a 1 año</u>
Proveedores	\$	69,238	-
Acreeedores diversos		8,169	-
Pasivo por adquisición de inmuebles		2,066	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas		21,143	17,769
Pasivo por obligaciones de deuda		6,059	-
Deuda financiera de certificados bursátiles		-	2,875,350
	\$	<u>106,675</u>	<u>2,893,119</u>

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (emisión de deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir el pago a Fibra Inn.

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujetos a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

		<u>Menos de 1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
<b>31 de diciembre de 2017</b>				
Deuda de certificados bursátiles				
Fiduciarios	\$	-	-	2,875,350
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		<u>179,000</u>	<u>358,000</u>	<u>134,250</u>
		<u>Menos de 1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
<b>31 de diciembre de 2016</b>				
Deuda de certificados bursátiles fiduciarios	\$	-	-	2,875,350
Intereses nominales de instrumentos		<u>179,000</u>	<u>358,000</u>	<u>313,250</u>

financieros medido a costo  
amortizado

---

---

---

## **(18)Deuda a largo plazo-**

### Obligaciones bancarias

Durante el segundo trimestre de 2016, Fibra Inn dispuso de un monto de \$250,000, adicionales a los \$100,000 dispuestos en el 2015, y de la línea de crédito bancario contratada el 9 de septiembre de 2014 por \$2,300,000.

El 25 de octubre de 2016, fue liquidada dicha línea de crédito por \$2,300,000 con los recursos obtenidos de la deuda bursátil emitida el 19 de octubre de 2016. Fibra Inn liquidó el pasivo contratado de \$350,000 y no fue sujeto a penalización por pago anticipado. Las garantías de las propiedades fueron liberadas a la firma del convenio de terminación, que incluyó la reversión del fideicomiso de garantía.

El 11 de octubre de 2016, Fibra Inn firmó un contrato de apertura de crédito (Contrato de Crédito) en cuenta corriente por un monto hasta de \$177,000 para la adquisición y desarrollo de bienes inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso F/1616. La vigencia del contrato es de 3 años. El Contrato de Crédito está garantizado con el hotel Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn no ha dispuesto de dicha línea de crédito.

El saldo pendiente por amortizar de los gastos directamente relacionados con la obtención de las obligaciones bancarias capitalizados y amortizados por el método de interés efectivo en la vida definida del préstamo, fueron reconocidos en resultados en gastos financieros por \$22,307, una vez que se pagó la deuda bancaria.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra Inn no cuenta con adeudo por obligaciones bancarias a largo plazo.

### Deuda financiera con certificados bursátiles

El 30 de septiembre de 2015, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) FINN15 por \$1,875,350 al amparo de un programa de hasta \$5,000,000. La deuda pública estuvo representada por \$1,847,852 neto de gastos por \$27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIEE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021.

El 19 de octubre de 2016, Fibra Inn emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por un monto de \$1,000,000 al amparo de su programa de hasta \$5,000,000. Esta reapertura de la emisión de FINN15, que suma un importe total de \$2,875,350 en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 5 años, siendo el pago del principal al vencimiento en 2021. Los gastos de emisión representaron \$12,257. La emisión se colocó a descuento, con un valor de \$99.454467 por título respecto del valor nominal de \$100.00 que representa \$5,455, por lo cual los CBFs colocados en la reapertura recibirán un rendimiento equivalente a TIIE 28 más 130 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los intereses devengados y no pagados ascienden a \$6,059 y \$4,999, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la deuda bursátil se integra como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Certificados bursátiles	\$ 2,875,350	2,875,350
Menos gastos	<u>(30,654)</u>	<u>(38,696)</u>
	<u>\$ 2,844,696</u>	<u>2,836,654</u>

Los movimientos en el saldo de la deuda por certificados bursátiles se muestran a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 2,875,350	1,875,350
Emisión de deuda con certificados bursátiles	<u>-</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>\$ 2,875,350</u>	<u>2,875,350</u>

**(19)Compromisos-**

## a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra Inn es el arrendador, son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Total</u>
Menos de 1 año	\$ 49,444
De 1 a 5 años	247,220
Más de 5 años	512,572
	\$ 809,236

Los cobros mínimos antes presentados consideran un ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra Inn tiene derecho contractualmente. Además, no se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

## b. Franquicias

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., Best Western A.C y Operador de Hoteles City Express, S.A. de C.V. los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$220,009 y \$195,375 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

## c. Adquisiciones de propiedades

- i. Fibra Inn tiene celebrado un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de la huella del edificio en que será construido el hotel JW Marriott Monterrey por \$222,200 como se menciona en la nota 10.

- ii. Como parte del acuerdo de compraventa del hotel Courtyard by Marriott Chihuahua, Fibra Inn acordó celebrar un *earn out* (ganancia de salida) como pago adicional al vendedor. El *earn out* establece el pago de un monto excedente por la diferencia del margen operativo futuro comparado con un margen determinado para la transacción y sujeto a un periodo único de 12 meses. El vendedor podrá solicitar la compensación contingente en una ventana de tiempo de 36 meses a partir de la firma del contrato de compraventa.

d. Litigios

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

e. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

**(20) Información por segmentos de negocio-**

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra Inn revela la información financiera seleccionada por segmentos, que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones.

Fibra Inn tiene operaciones en cuatro segmentos de negocios que constituyen sus segmentos reportables:

- i. Servicio Limitado
- ii. Servicio Selecto
- iii. Servicio Completo
- iv. Estancia Prolongada

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por segmentos son los siguientes:

<b>2016</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje					
\$	258,066	823,525	577,906	47,955	1,707,452
Ingresos por arrendamiento	3,637	15,737	70,222	505	90,101
Utilidad bruta	94,461	345,574	216,270	23,775	680,080
Propiedades, mobiliario y Equipo, neto	1,125,399	4,060,455	2,894,270	130,424	8,210,548
Gasto por depreciación	30,578	100,193	79,907	3,117	213,795

<u>2017</u>	<u>Servicio Limitado</u>	<u>Servicio Selecto</u>	<u>Servicio Completo</u>	<u>Estancia Prolongada</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por hospedaje \$	272,978	900,873	636,600	50,867	1,861,318
Ingresos por arrendamiento	2,595	15,222	72,761	634	91,212
Utilidad bruta	77,996	322,588	250,775	19,173	670,532
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	1,318,376	4,664,354	4,298,100	279,517	10,560,347
Gasto por depreciación	38,568	105,795	89,465	4,330	238,158

### (21) Hechos posteriores-

- i. El 16 de febrero de 2018, la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores autorizó modificar el contrato de Fideicomiso, con el fin de disminuir el porcentaje requerido como mayoría calificada para efectos de que, en adelante, sea requerido el 75% del total de los CBFIs en circulación para la autorización y modificaciones a las cláusulas de Partes del Fideicomiso, Fines, Emisión de CBFIs, Obligaciones del Representante Común, Asamblea de Tenedores, Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones y Compensaciones, Comité Financiero, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité de Inversiones, Administrador, Gestor Hotelero, Inversión en Activos, Distribuciones, Régimen de Inversión, Derechos del Administrador, Derecho de Reversión, Vigencia, Extinción y Política de Liquidación de Bienes Inmuebles, y Modificaciones del Fideicomiso. Así como, la terminación del Contrato de Asesoría y del Contrato de Administración, y la terminación anticipada del Fideicomiso, entre otros.
- ii. El 15 de febrero de 2018, Fibra Inn llevó a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") mediante dos procesos simultáneos: una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente la emisión FINN 15 llevada a cabo el 30 de septiembre de 2015 por un monto de \$1,875,350 con vencimiento en el 2021; y una emisión FINN 18 a una tasa fija de 9.93% y con vencimiento el 2 de febrero de 2028 por \$2,000,000. El monto actualizado de la emisión FINN 15 es de \$1,000,000; por lo que el total de ambas emisiones suma \$3,000,000. La nueva emisión de CBFs FINN 18 está amparada dentro del programa de deuda de hasta \$5,000,000 que Fibra Inn tiene autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- iii. El 27 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$110,005 con un factor de \$0.2518 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 15 de marzo de 2018 a un total de 436,842,959 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2017.
- iv. El 6 de marzo de 2018, Fibra Inn firmó un Contrato de Opción de Compra para el desarrollo del hotel

Westin Monterrey, en caso de ejercer dicha opción Fibra Inn deberá pagar un precio fijo y un precio variable. El precio fijo asciende a \$700 millones de pesos mientras que el precio variable (*earn out*) se encuentra condicionado al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación. Derivado de este contrato se realizó un pago de \$50,000 como depósito en garantía, mismo que al ejercer la opción se tomará como parte del precio acordado o será devuelto según acuerden las partes. El Hotel Westin Monterrey estará ubicado en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León y generará ingresos dentro del segmento de servicio completo.

- v. Al 31 de marzo de 2018, Fibra Inn ha realizado recompras de CBFIs por un monto de \$12,895 que corresponden a un total de 1,121,984 CBFIs en circulación.

## **(22)Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-**

Fibra Inn no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2017.

### ***IFRS 9, Instrumentos Financieros***

La IFRS 9, *Instrumentos financieros*, sustituye a la IAS 39, *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*. Esta norma es obligatoriamente efectiva para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la IFRS 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

La IFRS 9 contiene una nueva clasificación y enfoque de medición para activos financieros que reflejan el modelo de negocio de la entidad para administrar el activo financiero y las características de los flujos de efectivo contractuales. Se establecen tres principales categorías para activos financieros que son: 1)

costo amortizado; 2) valor razonable a través de la utilidad integral; y 3) valor razonable a través del estado consolidado de resultados. La norma elimina las categorías existentes en la IAS 39 de: 1) mantenidos a vencimiento; 2) préstamos y cuentas por cobrar; 3) valor razonable a través del estado de resultados; y 4) disponibles para la venta. La Administración considera que la adopción de dichas categorías de clasificación no tendrá ningún efecto significativo en el estado consolidado de resultados ni en la situación financiera de Fibra Inn.

En relación con la contabilidad de coberturas la IFRS 9 requiere que Fibra Inn se asegure que la contabilidad de coberturas esté alineada con los objetivos y estrategias de la administración de riesgos de Fibra Inn y aplicar un enfoque más cualitativo y a futuro para evaluar la eficacia de la cobertura. La norma prohíbe la discontinuación de la contabilidad de coberturas de manera voluntaria. Bajo el nuevo modelo, es posible que más estrategias de administración de riesgos, particularmente aquellos que involucran una cobertura de un componente de riesgo de una partida no financiera, pudieran calificar para la contabilidad de coberturas.

Fibra Inn mantiene coberturas de tasa de interés para cubrir sus flujos de efectivo que surjan por la variabilidad de la TIIIE relacionado con los certificados bursátiles fiduciarios de deuda. Los tipos de contabilidad de cobertura que Fibra Inn actualmente tiene designados cumplen con la IFRS 9 y están alineados que los objetivos y estrategias de la administración de riesgos de Fibra Inn. El Fideicomiso no espera ningún efecto significativo por la adopción de las nuevas reglas.

El Fideicomiso no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que actualmente no posee ningún instrumento que califique para este tratamiento; sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, los requerimientos de la IFRS 9 son consistentes con la política contable actual del Fideicomiso bajo IAS 39, por lo cual no se anticipa impacto en su adopción inicial ni en futuras operaciones de cobertura.

Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración del Fideicomiso eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. Basado en la evaluación, Fibra Inn estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto de aproximadamente \$30,000.

### ***IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes***

La IFRS 15, *Ingresos de contratos con clientes*, es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018. La norma presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes, el cual introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada

obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Para ello, bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos utiliza la definición de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente y las obligaciones de desempeño han sido satisfechas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

Fibra Inn determinó que la adopción de la IFRS 15 será contabilizada utilizando el método retrospectivo modificado como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes, lo que implica que cualquier efecto en la transición, será reconocido directamente en las utilidades retenidas, sin reformular estados financieros de años anteriores.

Como parte de su proceso de análisis para la adopción de esta norma, la administración del Fideicomiso evaluó las diferentes fuentes de ingreso con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicando el modelo de cinco pasos antes descrito, para determinar si existen brechas potenciales con sus políticas contables actuales de acuerdo con la IAS 18, Ingresos. Sin embargo, no se identificaron impactos significativos que deban reconocerse al 1 de enero de 2018 en los estados financieros consolidados.

### ***IFRS 16, Arrendamientos***

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que

pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

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

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

Fibra Inn se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque no se visualizan efectos significativos debido a que el Fideicomiso mantiene primordialmente contratos de arrendamiento donde opera bajo la figura de arrendador. Los contratos de arrendamiento donde Fibra Inn opera bajo la figura de arrendatario están relacionados principalmente a la renta de equipos de transporte los cuales son utilizados como parte de la operación hotelera y pudieran representar el reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente, de acuerdo a los requerimientos de la IFRS 16.

Sin embargo, aún no se ha determinado en qué medida estos compromisos tendrán como resultado el reconocimiento de un activo y un pasivo por los pagos futuros y cómo esto afecta a la ganancia y la clasificación de los flujos del Fideicomiso. Fibra Inn estará aplicando una transición retrospectiva modificada, cuantificando los impactos con los acuerdos vigentes al 31 de diciembre de 2018.

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

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

Fibra Inn convierte las contraprestaciones al tipo de cambio de la fecha en que se lleva a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo que no

existen impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

---

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

### **(1) Resumen de las principales políticas contables-**

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

#### ***(a) Instrumentos financieros-***

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un

mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuadas. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

#### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

#### Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

#### Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene 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 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.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

#### ***(b)Propiedades, mobiliario y equipo-***

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.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las propiedades, mobiliario y equipo se registraron inicialmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn modificó su política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo para pasar del método de costo histórico al método de revaluación. La medición del 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 neteada 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.

El monto de superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en caso de 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.

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:

	<u>Años</u>
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

***(c) Anticipos para compra de propiedades -***

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.

***(d) Activos intangibles-***

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, 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.

***(e) Deterioro de activos de larga duración-***

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.

***(f) Provisiones-***

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.

***(g) Beneficios a los empleados-****i. Planes de beneficios definidos-*

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios

anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

*ii. Beneficios por terminación-*

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

*iii. Beneficios a corto plazo-*

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

***(h) Reconocimiento de ingresos-***

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la

transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el 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.

#### ***(i) Impuestos a la utilidad-***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

#### ***(j) Transacciones en moneda extranjera-***

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.

***(k) Pagos basados 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 gradiente 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 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.

***(l) Utilidad básica y diluida por CBFIs-***

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año.

La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las acciones en tesorería están representadas por 64,000,000 y 50,000,000, respectivamente.

***(m) Segmentos operativos-***

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, selecto, completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

***(n) Combinaciones de negocios-***

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.

**(2) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-**

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, 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.

**Clasificación de arrendamientos-**

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

### Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

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

### Impuestos a la utilidad-

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

### ***(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-***

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

#### Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad, por lo tanto, el análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro de cada una de las partidas que integran la cartera de clientes basado en las tendencias históricas de cobranza.

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

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta 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 de Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

### **(3)Cambio en política contable-**

Fibra Inn se establece como un vehículo de inversión de bienes raíces y es su interés proporcionar a los tenedores una clara apreciación del valor de mercado de sus inversiones, de tal forma que les permita obtener información confiable y reflejando la realidad económica de la entidad, por lo que evaluó la necesidad de modificar la política contable de valuación de propiedades, mobiliario y equipo de costo histórico por valor de mercado, considerando todas las ventajas competitivas en el mercado de FIBRAS

en México.

El reconocimiento inicial del valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, es un cambio en política contable con tratamiento de revaluación conforme a la IAS 16 por lo que los efectos se reconocieron sin reformular ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un incremento neto en sus propiedades, mobiliario y equipo por \$2,218,009; un incremento al superávit por revaluación de propiedades por \$2,802,541 y un gasto por deterioro de activos por \$584,532 el cual se reconoció dentro de los gastos de operación.

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

#### (1) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

##### *(a) Instrumentos financieros-*

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

##### Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuadas. Estas

técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

El efectivo restringido se define como el efectivo en donde el Fideicomiso posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto plazo.

### Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

### Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene 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 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.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Inn se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones (CBFIs) liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período.

### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

### Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

### Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa

que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

#### ***(b) Propiedades, mobiliario y equipo-***

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.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las propiedades, mobiliario y equipo se registraron inicialmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn modificó su política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo para pasar del método de costo histórico al método de revaluación. La medición del 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 neteada 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.

El monto de superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en caso de 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.

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:

	<u>Años</u>
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

***(c) Anticipos para compra de propiedades -***

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.

***(d) Activos intangibles-***

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, 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.

***(e) Deterioro de activos de larga duración-***

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.

#### ***(f) Provisiones-***

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.

#### ***(g) Beneficios a los empleados-***

##### *i. Planes de beneficios definidos-*

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se

espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

*ii. Beneficios por terminación-*

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

*iii. Beneficios a corto plazo-*

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

***(h) Reconocimiento de ingresos-***

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos 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.

#### ***(i) Impuestos a la utilidad-***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

#### ***(j) Transacciones en moneda extranjera-***

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.

***(k) Pagos basados 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 gradiente 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 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.

***(l) Utilidad básica y diluida por CBFIs-***

La utilidad básica por CBFIs se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año.

La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las acciones en tesorería están representadas por 64,000,000 y 50,000,000, respectivamente.

***(m) Segmentos operativos-***

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, selecto, completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

***(n) Combinaciones de negocios-***

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.

## **(2) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-**

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, 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.

#### Clasificación de arrendamientos-

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

#### Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

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

#### Impuestos a la utilidad-

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

#### ***(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-***

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

#### Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad, por lo tanto, el análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro de cada una de las partidas que integran la cartera de clientes basado en las tendencias históricas de cobranza.

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

Las vidas útiles y los valores residuales de los activos de propiedad, mobiliario y equipo, son utilizados para determinar el gasto por depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles y los valores residuales se revisan periódicamente al menos una vez al año, con base en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos. Si existen cambios en la estimación, se afecta 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 de Fibra Inn utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

### **(3)Cambio en política contable-**

Fibra Inn se establece como un vehículo de inversión de bienes raíces y es su interés proporcionar a los tenedores una clara apreciación del valor de mercado de sus inversiones, de tal forma que les permita obtener información confiable y reflejando la realidad económica de la entidad, por lo que evaluó la necesidad de modificar la política contable de valuación de propiedades, mobiliario y equipo de costo histórico por valor de mercado, considerando todas las ventajas competitivas en el mercado de FIBRAS en México.

El reconocimiento inicial del valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, es un es un

cambio en política contable con tratamiento de revaluación conforme a la IAS 16 por lo que los efectos se reconocieron sin reformular ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn reconoció un incremento neto en sus propiedades, mobiliario y equipo por \$2,218,009; un incremento al superávit por revaluación de propiedades por \$2,802,541 y un gasto por deterioro de activos por \$584,532 el cual se reconoció dentro de los gastos de operación.

---

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

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

#### Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de Diciembre de 2017

**17 de enero de 2017** – Se publicó el Aviso Informativo sobre el Canje del Título derivado de la actualización de los CBFIs en el RNV con oficio No. 153/106194/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, para quedar en 504,019,542 títulos, derivado del proceso de la internalización de los servicios de asesoría, de acuerdo a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de fecha 11 de noviembre de 2016.

**23 de enero de 2017** – Se anunció el establecimiento de un fondo de recompra de CBFIs hasta por el 5% de los títulos emitidos.

**26 de enero de 2017** - Se informó que recibió la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a Ps. 89.9 millones, los cuales incluyen una actualización por Ps. 1.9 millones. El IVA fue pagado con relación a la adquisición de 9 hoteles: tres hoteles de la marca Wyndham Garden en Celaya, Silao y León; cuatro hoteles de la marca Microtel Inn & Suites by Wyndham en Culiacán, Ciudad Juárez, Toluca y Chihuahua; y 2 hoteles de la marca Casa Grande en Chihuahua y Delicias.

**13 de febrero de 2017** - Se informó sobre los indicadores operativos de ventas mismas tiendas y ventas totales mensualmente. Este reporte se difunde dentro de los 10 primeros días siguientes al cierre de cada mes y así se hizo durante el año.

**23 de febrero de 2017** - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2016 terminado el 31 de diciembre de 2016. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

**7 de marzo de 2017** –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2016 mediante un pago en efectivo el 15 de marzo de 2017, como sigue:

Distribución total:Ps. 111,025,254.60

Número de CBFIs en circulación:440,019,542

Importe a distribuir por CBFi:Ps. 0.2523

**26 de abril de 2017** - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2017 terminado el 31 de marzo de 2017. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

**2 de mayo de 2017** – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 28 de abril de 2017, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el Informe Anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016.
- Se aprobó, 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 2016.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2016, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se ratificaron en sus cargos los miembros del Comité Técnico; que queda integrado de la siguiente manera:

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

- Se ratificó en sus cargos a todos los suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso; por lo que los suplentes quedan de la manera siguiente:

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

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. 34,000.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. 28,000.00 por su asistencia a cada sesión del Comité Intermedio.
- Se aprobó la cancelación del Fondo de Recompra vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. 245.0 millones.

**8 de mayo de 2017** –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del primer trimestre de 2017 mediante un pago en efectivo el 15 de mayo de 2017,

como sigue:

Distribución total:Ps. 110,004,885.50  
Número de CBFIs en circulación:440,019,542 CBFIs  
Importe a distribuir por CBFi:Ps. 0.25

**20 de julio de 2017** - Se anunció la apertura del hotel AC Hotel by Marriott en Guadalajara

**27 de julio de 2017** - Se anunciaron los resultados financieros del segundo trimestre de 2017 terminado el 30 de junio de 2017. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

**7 de agosto de 2017** –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del segundo trimestre de 2017 mediante un pago en efectivo el 15 de agosto de 2017, como sigue:

Distribución total:Ps. 110,004,885.50  
Número de CBFIs en circulación:440,019,542 CBFIs  
Importe a distribuir por CBFi:Ps. 0.25

**10 de octubre de 2017** - Se anunció la firma de un acuerdo para adquirir el hotel Westin Monterrey por Ps. 753 millones.

**26 de octubre de 2017** - Se anunciaron los resultados financieros del tercer trimestre de 2017 terminado el 30 de septiembre de 2017. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

**7 de noviembre de 2017** –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del tercer trimestre de 2017 mediante un pago en efectivo el 15 de noviembre de 2017, como sigue:

Distribución total:Ps. 110,004,885.50  
Número de CBFIs en circulación:438,681,459 CBFIs  
Importe a distribuir por CBFi:Ps. 0.2507

Además, se realizó la publicación de los indicadores operativos de ventas mismas tiendas y ventas totales mensualmente. Este reporte se difunde dentro de los 10 primeros días de cada mes y así se realiza durante el año.

#### ***Eventos Relevantes de la Fibra Posteriores al 31 de Diciembre de 2017***

**18 de enero de 2018** - Se informó sobre la emisión de deuda bursátil para sustituir los pasivos actuales con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y fijar la tasa de interés de su deuda. Esto se llevó a cabo mediante dos procesos simultáneos:

- a. Una Oferta Pública de Adquisición por medio de la cual se recompró parcial y anticipadamente la Emisión FINN15, la cual tenía un vencimiento en 2021, por un monto de hasta Ps. 1,875.4 millones; y
- b. Una nueva emisión FINN18 a tasa fija a 10 años por hasta Ps. 2,000 millones.

**20 de febrero de 2018** - Se anunciaron las resoluciones tomadas en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para modificar a 75% el porcentaje requerido como mayoría calificada para la toma de decisiones descritas en el Fideicomiso.

**27 de febrero de 2018** - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2017 terminado el 31 de diciembre de 2017. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet [www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

**6 de marzo de 2018** –Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2017 mediante un pago el 15 de marzo de 2018, como sigue:

Importe total a distribuir en pesos:Ps. 110,004,885.50

Número de certificados:436,842,959 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFi:Ps. 0.251817920453194000

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:** 0

**Dividendos pagados, otras acciones por acción:** 0

---

## Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

---

<sup>(1)</sup> “A Shifting Global Economic Landscape”- World Economic Outlook, IMF, January 22<sup>nd</sup>, 2018.

<sup>(2)</sup> [http://finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas\\_Publicas/docs/paquete\\_economico/cgpe/cgpe\\_2018.pdf](http://finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas_Publicas/docs/paquete_economico/cgpe/cgpe_2018.pdf)

<sup>(3)</sup> [http://finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas\\_Publicas/docs/paquete\\_economico/cgpe/cgpe\\_2018.pdf](http://finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas_Publicas/docs/paquete_economico/cgpe/cgpe_2018.pdf)

<sup>(4)</sup> *Reporte de Análisis Económico, Industria Manufacturera de exportación, Banco Base Enero, 2018.*

<sup>(5)</sup> *Indicador IMEF del Entorno Empresarial Mexicano, [www.iejem.org.mx](http://www.iejem.org.mx), Boletines Mensuales 2017.*

<sup>(6)</sup> *Comunicado de prensa emitido por la Secretaría de Turismo el 20 de mayo de 2016 en <https://www.gob.mx/sectur/articulos/registraron-hoteles-en-mexico-102-millones-de-estadias-nacionales-e-internacionales-en-2015-31950?idiom=es>*

<sup>(7)</sup> *Análisis de comportamiento hotelero tomando de referencia la información publicada mensualmente en Datatur <http://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/ActividadHotelera.aspx>*

<sup>(8)</sup> *Previsión Global de Precios del Sector de los Viajes 2018. GBTA & Carlson Wagonlit Travel, 2018.*

