Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 250

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 252

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 254

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 255

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 257

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 259

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 262

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 265

[700002] Datos informativos del estado de resultados 266

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 267

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 268

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 272

[800500] Notas - Lista de notas 274

[800600] Notas - Lista de políticas contables 328

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 380

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 406

[815101] Anexo AA 407

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Fibra Inn Anuncia Resultados del--- Cuarto Trimestre de 2020

Monterrey, México, 25 de febrero de 2021– CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank Me´xico, S.A. Institucio´n de Banca Mu´ltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) ("Fibra Inn" o la "Compañía"), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del cuarto trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 (4T20). Estos resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 4T20:

Fibra Inn 4T20	
Capital	
BMV: FINN13	
4T20 Distribución por CBFI	0.0000
Distribución por CBFI (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFI (31 Dic 2020):	4.05
CBFIs Fondo de Recompra:	223,800
Float:	87.3%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,994.2
Activos Totales	10,274.3
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.40%
LTV:	39.6%
Fitch:	A(mex)
HR Ratings:	A+
4T20 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,391
Ocupación (VT)	26.8%
Tarifa (VT) Ps.	1,243.3
RevPar (VT) Ps.	333.0
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	3
Número de habitaciones	676

- Fibra Inn es **propietaria de 38 hoteles con 6,391 cuartos**. Además, participa en una inversión en 3 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 676 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **33 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona norte y noreste del país.
- Los **Ingresos hoteleros** mensuales del 4T muestran la respectiva ciclicidad por las vacaciones de invierno, pues registraron Ps. 62.9 millones en octubre, Ps. 55.4 millones en noviembre, Ps. 51.4 millones en diciembre, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 169.8 millones en el 4T20, el cual creció 32.2% vs. el 3T20 y (61.8%) vs. el 4T19. En enero 2021 los ingresos hoteleros fueron Ps. 50.8 millones y para febrero 2021 se estiman por arriba de Ps. 57.3 millones.
- La generación de **NOI Total**[1] en octubre fue de Ps. 10.7 millones, en noviembre de Ps. 9.2 millones y en diciembre fue de Ps. (21.3) millones, para un total de Ps. (1.4) millones en el 4T20, que muestra una menor pérdida vs. los Ps. (24.4) millones del 3T20 y un decremento de 101.0% vs Ps. 146.2 del 4T19. En enero 2021, el NOI fue Ps. (3.5) millones y se estima una generación positiva de NOI de Ps. 1.6 millones para febrero 2021, al alcanzar el punto de equilibrio operativo.
- **EBITDA Ajustado**[2]: registró Ps. (24.3) millones, un decremento de 120.1% comparado con los Ps. 121.0 millones del 4T19.

- **AFFO**[3]: Ps. (122.5) millones, equivalente a una disminución de 292.8% vs. 4Q19, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

[1] NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.
[2] El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.
[3] FFO Ajustado está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria menos reserva de Capex de mantenimiento.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: "Concluimos el año 2020 con muchos retos en este entorno de pandemia; sin embargo, quiero acentuar nuestra principal fortaleza por la que hemos destacado: Fibra Inn ha demostrado tener la flexibilidad y resiliencia suficiente para adaptarse a las condiciones prevalecientes."

"La evolución de los resultados de Fibra Inn mostraron una mejora paulatina evidente del tercer trimestre comparado con el segundo trimestre, cuando teníamos 23 hoteles fuera de operación y niveles de ocupación de un dígito. De igual forma, durante este cuarto trimestre esperábamos el impacto por la estacionalidad ordinaria de fin de año y con solamente 5 hoteles aún cerrados temporalmente, la mejora en los indicadores hoteleros e ingresos fue mejor que la del trimestre previo. Enero continuó con el efecto estacional hasta la segunda quincena y en febrero hemos rebasado el 25% de ocupación del nuevo punto de equilibrio operativo, registrando niveles cercanos al 28% de ocupación hotelera. Antes de la pandemia se alcanzaba dicho equilibrio entre un 33%y 35% de ocupación.", añadió el Ing. Calvillo.

"El primer semestre de 2021 seguirá con muchos retos; sin embargo, esperamos un segundo semestre 2021 más optimista derivado de los siguientes argumentos: primero, una reciente baja en el número de casos de SARS-CoV-2 en muchas partes del mundo, incluyendo en México; segundo, un escenario optimista derivado del progreso y la efectividad de la vacunación contra el covid-19 en aquellas partes del mundo donde se originan la mayoría de visitantes a México; tercero, en alguna medida, la vacunación contra el covid-19 a la población vulnerable en México; y por último un clima mas cálido durante la segunda mitad del año. Todo lo anterior hará que mejore la confianza del viajero nacional e internacional, y particularmente este último representa cerca de la mitad de los huéspedes en nuestros hoteles. Esto permitirá a la industria hotelera atender a una demanda reprimida que actualmente se encuentra en rezago."

"Continuamos con la estrategia financiera y el estricto control de costos y gastos sin descuidar el activo más valioso: el capital humano. La compañía es solvente y ha tomado una postura de liquidez muy conservadora; ha cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones de pago del bono en agosto 2020 y febrero 2021. El Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle contrató un crédito a nivel proyecto por Ps. 200 millones; del cual, Fibra Inn llevó a cabo el cash-out por la aportación realizada de Ps. 175 millones durante su construcción. El JW Marriott Monterrey Valle lleva un avance del 95% de desarrollo y se espera la apertura a finales del primer semestre del 2021."

Por último, el Director General agregó: "Adicionalmente, la Compañía está trabajando en mejorar constantemente las prácticas y procesos relacionados con los factores ambientales, sociales y

gobierno corporativo, por lo que estamos trabajando en el reporte de sustentabilidad de Fibra Inn 2020.

Resultados del Cuarto Trimestre de 2020

Cifras Relevantes						
		4T20		4T19		Var
Ingresos por hospedaje		169.8	108.5%	447.1	97.8%	-61.8%
Ingresos por arrendamiento	-	13.4	-8.5%	21.4	5.2%	-154.8%
Ingresos de la Fibra		156.4	100.0%	468.5	100.0%	66.6%
NOI Total	-	1.4	-0.9%	146.2	31.0%	-101.0%
EBITDA Ajustado	-	24.3	-15.5%	121.0	25.8%	-120.1%
FFO	-	117.1	-74.9%	80.0	17.1%	-240.4%
Distribución						
Precio de Mercado CBFI al Cierre		4.05		7.26		-44.2%
Distribución total (100% AFFO)		-		63.6		-100.0%
Distribución total por CBFI (100% AFFO)		-		0.1288		-100.0%
CBFIs con derecho a distribución		492.4		493.5		-0.2%
Dividend yield total anualizado a precio de cierre		-		7.0%		-7 p.p
Hoteles y Cuartos						
Hoteles en operación		38		39		-1
Terrenos		1		1		0
Propiedades al cierre del periodo		39		40		1
Presencia (estados)		13		13		0
Total de cuartos		6,391		6,485		-94

Nota Importante

Los resultados de este reporte trimestral del 4T20 muestran el efecto atípico de una disminución en la ocupación hotelera derivado del cierre temporal en ciertos sectores de la actividad económica derivado de la declaración de pandemia por el COVID-19. Paulatinamente comienza a mostrarse una recuperación lenta y gradual por la apertura de algunos sectores a partir del trimestre pasado. Durante este 4T20, se integraron más hoteles a la operación con estricto apego a las medidas sanitarias, manteniendo una apertura limitada en cuanto a la ocupación, uso de áreas comunes y alimentos y bebidas. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 estuvieron en operación y cinco permanecen cerrados todavía. El criterio de evaluación para el cierre temporal de operaciones fue su nivel de ocupación antes de la declaración de la pandemia y su contribución al NOI de Fibra Inn en los últimos 12 meses.

El portafolio de hoteles al cierre del 4T20 se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

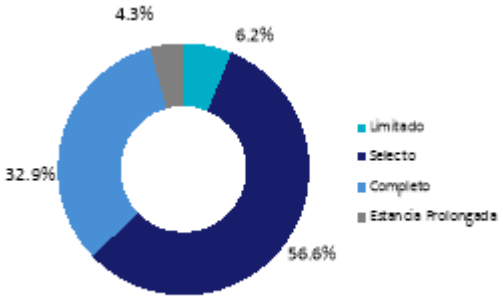
(i)Una propiedad que se cerró definitivamente: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.

(ii)Tres propiedades que permanecen cerradas hasta nuevo aviso: Wyndham Garden en Celaya, Irapuato y Silao.

El hotel Holiday Inn Coyoacán que presenta daños relacionados al sismo de septiembre de 2017, los cuales se acentuaron con el ocurrido el 23 de junio de 2020. Se aprovechará este

periodo de bajos ingresos para llevar a cabo una reparación mayor con los recursos provenientes de la indemnización del seguro correspondiente.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T20	%	4T19	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	9.7	6.2%	46.5	9.9%
Servicio Selecto	88.6	56.6%	239.2	51.1%
Servicio Completo	51.4	32.9%	171.5	36.6%
Estancia Prolongada	6.7	4.3%	11.3	2.4%
Total	156.4	100.0%	468.5	100.0%



Los ingresos totales en el 4T20 fueron de Ps. 156.4 millones y mostraron un decremento del 66.6% o Ps. 312.0 millones menos comparado con el 4T19. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 169.8 millones son ingresos por hospedaje generados de las propiedades que operaron este 4T20, que muestran una disminución del 61.8% vs. el 4T19 y que se debió en su totalidad al efecto de la pandemia del COVID-19; resultando en una caída en la ocupación hotelera del portafolio, la cual se ubicó en 26.8% considerando los 33 hoteles abiertos durante el 4T20, registró una tarifa promedio Ps. 1,243.3, casi sin variación de 0.4% y resultó en un RevPar de Ps. 333.0 con una caída de 55.4%.
  Ps. 13.4 millones de egreso en el arrendamiento de inmuebles, otros servicios diferentes al hospedaje y a la renta de locales comerciales. Con el fin de compensar el efecto de la pandemia, durante el trimestre se negoció un nuevo esquema de rentas fijas mensuales con Operadora México y con los otros inquilinos sobre ingresos distintos al hospedaje; el cual disminuye la renta fija e incrementa la renta variable, para seguir manteniendo en conjunto un margen cercano al 7% de EBITDA en Operadora México sobre ingresos. Este nuevo esquema se negoció con retroactividad a julio de 2020, registrándose el egreso o ajuste de única vez en los resultados del 4T. El ingreso derivado de este rubro (arrendamiento de inmuebles), en el que Operadora México es el principal inquilino, fue de Ps. 17.8 millones para el 2020. La pérdida registrada en el estado de resultados de Operadora México fue de Ps. 24.7 millones en el mismo periodo.

Es importante mencionar que este cuarto trimestre, los resultados muestran el impacto por la ciclicidad incluso en condiciones normales en la operación ya que los hoteles de negocio bajan su actividad durante el periodo vacacional de fin de año y se prolongan hasta mediados de enero. Se estima que los indicadores operativos de 2021 tendrán una recuperación paulatina. La Compañía estima que el punto de equilibrio operativo se alcanza en niveles de ocupación hotelera alrededor del 25%. Por lo que en febrero 2021 se espera sobrepasar dicho punto con una ocupación alrededor del 28%, como se muestra a continuación:

Información Mensual de Tendencia								
(Ps. millones, excepto Ocupación)	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21 Estimado	feb-21 Estimado
Ocupación de venta total	17.1%	21.3%	25.7%	28.6%	26.6%	24.8%	24.6%	28.0%
Ingresos por hospedaje	35.4	42.1	50.9	62.9	55.4	51.4	50.8	57.3
Ingresos por arrendamiento	2.7	3.2	3.2	3.8	3.4	-20.6	2.1	2.0
Ingresos totales	38.1	45.2	54.1	66.7	58.9	30.8	52.9	59.3
Cash burn	-19.5	5.9	-2.2	-2.9	-1.9	-4.8	-14.9	2.3
NOI total	-22.2	-6.0	3.7	10.7	9.2	-21.3	-3.5	1.6

** El Cash Burn elimina los gastos e ingresos extraordinarios.*

Durante el 4T20, el total de gastos de operación fue de Ps. 156.9 millones; es decir 50.2% menos o Ps. 158.1 millones menos que los Ps. 314.9 millones del 4T19. Incluso este 4T20 los gastos de operación se redujeron aún más, pues tuvieron una reducción del 2.6% comparados con el 3T20, aún y cuando los ingresos aumentaron 32.2% con la operación de 33 propiedades.

En general, la Compañía considera que ante la situación adversa sigue con una adecuada contención de los gastos hoteleros y corporativos que son menores en escala, ya que continúa interviniendo de manera detallada y coordinando esfuerzos con los operadores hoteleros. La plantilla de personal hotelero se ha ajustado a los niveles más eficientes en relación a los niveles de ocupación. En el corto plazo, el ahorro logrado es de aproximadamente Ps. 40 millones anuales en nómina, equivalente al 13% del costo de la nómina hotelera en tiempos de operación normal.

Durante el 4T20 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. (0.4) millones , el cual representa un decremento de 100.3% comparado con los Ps. 153.5 millones del 4T19. El margen NOI Hotelero fue de (0.3%) comparado con el 32.8% alcanzado durante el 4T19.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 4T20 se registró un ingreso de Ps. 3.3 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y al honorario de *asset management* por la administración del hotel The Westin Monterrey Valle por parte de Fibra Inn. Se presenta un gasto de Ps. 4.3 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles y honorarios de la administración del Fideicomiso, entre los más relevantes. En el 4T20 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (1.0) millón, por lo que mostró un decremento del 86.7% vs. el año anterior.

Derivado de ello, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 4T20 fue de Ps. (1.4) millones , que representa un decremento de 101.0% vs. los Ps. 146.2 millones del 4T19. El margen NOI total fue de (0.9%) vs. el 31.0% del 4T19.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 24.7 millones para el 4T20, que representaron un decremento de Ps. 13.7 millones o 35.7% menos que el año anterior. Este decremento se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 6.8 millones ó 90.6% en el capex de mantenimiento en las propiedades, el cual fue casi nulo de Ps. 0.7 millones comparado vs. el 4T19, cuando fue de Ps. 7.5 millones.
- Un decremento de Ps. 4.5 millones en los gastos de adquisición y organización o 80.8% menos que el año anterior, equivalentes a un gasto mínimo de Ps. 1.0 millón.
- Un decremento de Ps. 4.0 millones en otros gastos ó 228.6% menores al 4T19; pues se registran Ps. 2.3 millones de otros ingresos correspondientes a la depuración de cuentas de clientes por reembolsos no reclamados.
- Un incremento de Ps. 1.7 millones o 7.3% más en los gastos corporativos de administración, para un importe total de Ps. 25.2 millones, los cuales refieren principalmente a indemnizaciones y finiquitos de personal en octubre 2020, el cual es un gasto no recurrente de Ps. 7.1 millones. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.76% como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn, indicador que se ubica por debajo de los niveles promedio de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.

Se registra un EBITDA de Ps. (26.1) millones en el 4T20, que representa una disminución de 124.2% comparado con Ps. 107.8 millones del 4T19. El margen de EBITDA fue de (16.7%), comparado con el 23.0% del 4T19.

El EBITDA Ajustado de Ps. (24.3) millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 120.1% comparado con los Ps. 121.0 millones del 4T19. El margen del EBITDA Ajustado de (15.5%), comparado con el margen de 25.8% del 4T19.

Durante el período se registra:

- Una disminución de Ps. 575.1 millones en el deterioro de propiedades en el patrimonio y Ps. 784.6 millones de deterioro como resultado de la valuación de activos al final del año, la cual se basa en una proyección de flujos descontados basados en las expectativas futuras de los indicadores hoteleros. En un ambiente de incertidumbre por la pandemia, este efecto contable ha impactado no solo las propiedades de Fibra Inn, sino el valor del sector inmobiliario en general, tanto en México como en otros países.
- Un aumento de Ps. 14.5 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 93.0 millones, debido a la contabilización de la depreciación del Westin Monterrey Valle, que el año anterior no existía. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un decremento de Ps. 33.8 millones o 93.8% en gastos preoperativos debido a menores gastos por apertura de propiedades. Los Ps. 2.2 millones de este 4T20 corresponden al hotel JW Marriott Monterrey Valle.

- Un incremento de Ps. 1.8 millones en el resultado contable por la baja de activos fijos, registrando este 4T20 una utilidad de Ps. 0.8 millones, comparada con la pérdida de Ps. 1.0 millones del 4T19.
- Una disminución de Ps. 1.0 millón, pues se dejó de provisionar la compensación por la terminación de los servicios de asesoría.
- Un disminución de Ps. 1.0 millón en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar Ps. 0.4 millones comparada con Ps. 1.4 millones en el 4T19 de ingreso, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 905.5 millones, Ps. 687.8 millones mayor que el 4T19 cuando se registraron Ps. 217.7 millones de pérdida.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 95.0 millones en este 4T20, comparados con los gastos de Ps. 52.5 millones del 4T19. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,168.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron y se han venido disponiendo en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 4T20 de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo. Durante el periodo, el 12% de los ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23; en el 4T19 se capitalizó el 32%.
- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 3.2 millones, es decir Ps. 9.5 millones menos que el 4T19, cuando registraron Ps. 12.7 millones del 4T19. Este decremento se debe a un 42.7% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber tenido menos ingresos, además de que se utilizaron recursos para pago de intereses de pasivos bursátiles y capital de trabajo.
- Se presenta una pérdida cambiaria por Ps. 0.9 millones, comparados con la pérdida de Ps. 1.2 millones del 4T19, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 92.7 millones en el 4T20, duplicando el gasto de Ps. 41.0 millones en el 4T19.

La Compañía estima que puede alcanzar el punto de equilibrio financiero a niveles de ocupación hotelera en torno al 46% y es importante resaltar que este equilibrio antes de la pandemia se encontraba en niveles superiores al 50%.

La pérdida neta en el 4T20 fue de Ps. 998.3 millones, que representa Ps. 734.2 millones mas de pérdida que Ps. 264.0 millones del 4T19.

Se registra una participación no controladora de Ps. 65.3 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, la cual es Ps. 58.2 millones mayor que Ps. 7.1 millones del registrado en el 4T19 debido al registro del deterioro del hotel The Westin Valle en base a la valuación de flujos descontados basado en las expectativas futuras del desempeño hotelero.

Se presentan Ps. 547.1 millones por disminución del superávit por revaluación de propiedades del portafolio, que muestran un 3.3% más ó Ps. 17.5 millones superior a los Ps. 529.6 millones del 4T19. La reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados es de Ps. 4.8 millones. Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 1,550.1 millones.

El FFO en el 4T20 fue de Ps. (117.1) millones que representó una disminución de 246.4% comparado con los Ps. 80.0 millones del 4T19. El FFO Ajustado en el 4T20 fue de Ps. (122.5) millones, cuando el 4T19 fue de Ps. 63.6 millones.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T20	4T19	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFI)			
FFO	-117.1	80.0	-246.4%
(-) Capex de mantenimiento	5.5	16.4	-66.6%
FFO Ajustado	-122.6	63.6	-292.8%
FFO por CBFI	-0.2378	0.1620	-246.8%
FFO Ajustado por CBFI	-0.2489	0.1288	-293.3%

*Cálculos por CBFI en base a 492,396,126 títulos para 4T20 y 493,531,428 títulos para 4T19, que son los CBFIs que hubieran tenido derecho a distribución.

Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFIs				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFIs en circulación	Disminución de CBFIs en circulación
Recompra Oct-Dic 2019	4,268,760			
CBFIs cancelados	10,475,815			
Al cierre 4T19	24,804,215	4.8%	518,335,643	**-2.0%**
Recompra Ene-Mar 2020	916,402			
CBFIs cancelados	20,515,455			
Al cierre 1T20	5,205,162	1.0%	497,820,188	**-4.0%**
Recompra Abr-Jun 2020	218,900			
CBFIs cancelados	-			
Al cierre 2T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	**0.0%**
Recompra Jul-Sep 2020	-			
CBFIs cancelados	-			
Al cierre 3T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	**0.0%**
Recompra Oct-Dic 2020	-			
CBFIs Cancelados	5,200,162			
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	**-1.0%**

Este 4T20 no se operó el fondo de recompra y se realizó la cancelación de 5,200,162 CBFIs. Al cierre del 4T20, el saldo del fondo de recompra es de 223,900 CBFIs.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2020	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	223,900	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.7%		
Púbico Inversionista	429,902,133	87.3%		
Total en Circulación	492,620,026	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	492,396,126			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	492,620,026		869,763,126	1,362,383,152

Debido a los resultados negativos del 4T20 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no habrá pago de distribución a tenedores para este 4T20.

Distribución a Tenedores				
	4T20		4T19	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. $	(Ps. millones)	Ps. $	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	-	-	0.1288	63.6
Distribución en efectivo	-	-	0.1288	63.6

*Cálculo por CBFI en base a 493,531,428 títulos para 4T19, que fueron los CBFIs con derecho a distribución.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, la reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2020 dicha reserva sumaba Ps. 9.7 millones contra Ps. 6.4 millones al 30 de septiembre de 2020. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 2.2 millones durante el 4T20, de los cuales Ps. 0.7 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 322.7 millones de efectivo y excluyendo el saldo de las entidades subsidiarias, fue de Ps. 201.7 millones. La disminución de efectivo de Ps. 240.9 millones o 42.7% comparada al 31 de diciembre de 2019 es debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como el avance en el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, el cual es financiado por medio de un crédito bancario otorgado por BBVA directamente en el fideicomiso propietario en el cuál Fibra Inn participa con el 50%.

La cartera de clientes registra una disminución del 73.8% o Ps. 55.0 millones para ubicarse en Ps. 19.6 millones por menores ingresos y en consecuencia una menor cartera. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas presentan Ps. 92.9 millones, un incremento de Ps. 71.3 millones. Lo anterior, corresponde a la reclasificación del *key money* que anteriormente se contabilizaba en clientes y otras cuentas por cobrar, así como al capital de trabajo que ahora se renueva anualmente. Los pagos anticipados son por Ps. 15.3 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.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020, comparado con los Ps. 194.7 millones al cierre de diciembre de 2019. Este incremento se debe al monto acumulado de IVA pagado; esto es, 55% por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle y 40% de la obra del Westin Monterrey Valle. Se continúa con el trámite de devolución de IVA, el cual se inició desde el 4T19.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 41.5% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 127.7 millones, el incremento de Ps. 37.4 millones vs el monto del 4T19 se debe a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

El pasado 10 de agosto de 2020, se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional -hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta dispensa permitirá a Fibra Inn gestionar los recursos que requiere para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación.

Se registran intereses por pagar por Ps. 148.5 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 11 de febrero 2021 por Ps. 160.6 millones.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2020 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,168.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 4T20 con un saldo de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables). Durante el 2T20 se empezaron a hacer disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 4T20 de Ps. 539.5 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%). Además, se dispuso para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 4T20 de Ps. 140.0 millones).

Al 31 de diciembre de 2020 el costo bruto de la deuda fue:

(i)78.6% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
(ii)13.3% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
(iii) 3.4% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.
(iv) 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
(v)1.3% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
(vi)0.9% (Sabadell) a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.73%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.40%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el

balance Ps. 57.0 millones correspondiente a la valuación de instrumentos financieros derivados referentes a los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer a partir de enero 2020 para financiar la construcción del proyecto. Estos fueron:

(i)El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel.

(ii)El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70%. El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la futura conversión a dólares.

El 31 de agosto de 2020, Fitch Ratings bajó la calificación nacional de largo plazo de Fibra Inn a ‘A(mex)’ desde ‘A+(mex)’. La perspectiva se mantiene negativa. Al mismo tiempo bajó la calificación de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 a ‘A(mex)’ desde ‘A+(mex)’.

De igual forma, el 28 de septiembre de 2020, HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA- a HR A+ para Fibra Inn y su emisión FINN18 manteniendo la perspectiva negativa. Revisó a la baja la calificación de HR1 a HR2.

Estas bajas en la calificación de deuda se deben principalmente al impacto esperado por la prolongación de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio de Fibra Inn y sus estimados de operación.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de diciembre de 2020 se presenta como sigue:

Indices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	*Al 31 de diciembre de 2020*
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.6%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	- 0.1
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	276%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	8.1%

Fibra Inn presenta 39.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020. 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 2020 fue de 1.5 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 10 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal con el objetivo de adquirir deuda adicional como se comentó en su momento.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2020
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	866.0
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	10,274.3
Índice de Endeudamiento	**39.6%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Liquidos	322.7
Iva por Recuperar	323.4
Utilidad Operativa	75.9
Lineas de Crédito	86.0
Sub-Total Numerador	*808.0*
Amortización de Intereses	395.7
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	12.0
Gastos de Desarrollo	115.0
Sub-Total Denominador	*522.7*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**1.5 veces**

Eventos Relevantes del 4T20

1. **Se firmó un crédito a nivel proyecto del Westin Monterrey Valle por Ps. 200 millones con Banorte y Sabadell**

El 8 de octubre de 2020 el Fideicomiso CIB/3096, administrador de esta propiedad, firmó un contrato de crédito de Ps. 200 millones, menos gastos, destinado para hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación

en exceso que realizó para su adquisición. 77% en pesos y 23% en dólares y podrá incrementarse hasta en Ps. 115 millones una vez que el desempeño del hotel mantenga una cobertura del servicio de la deuda proforma de 1.30x por 6 meses consecutivos. Este monto incremental representará un segundo reembolso casí íntegro para Fibra Inn, en cuanto se cumplan dichas condiciones financieras del crédito en un futuro.

El plazo del crédito es a 10 años y pagará intereses cada 6 meses en el primer año y posteriormente cada tres meses. La tasa de interés está pactada como sigue:
a. TIIE a 91 días más 350 puntos base para el tramo en pesos;
b. Libor 3 meses más 430 puntos base para el tramo en dólares; y Libor 3 meses más 350 puntos para el monto incremental una vez estabilizado en proyecto

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

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

3. Cambio de Fiduciario y Representante Común
El 28 de octubre de 2020, se informó que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), funge como Fiduciario de Fibra Inn para el Fideicomiso DB/1616 surtiendo efectos retroactivos desde el 16 de octubre 2020. Además, Masari Casa de Bolsa, S.A., asumió la representación común de los tenedores de certificados FINN13 y, desde el 8 de octubre de 2020, asumió la representación común de los tenedores de FINN18.

4. Cancelación de Certificados de FINN13
El 3 de noviembre de 2020 se publicó el Aviso con Fines Informativos derivado de la cancelación de 5,200,162 CBFIs de FINN13 derivado de la autorización de la CNBV oficio 153/12803/2020, de fecha 16 de octubre de 2020.

5. Cambio del Despacho de Auditoría Externa
El 5 de noviembre de 2020 se informó el cambio del despacho de auditoría externa para que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (“Deloitte”) emita una opinión sobre los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias para el año ejercicio 2020.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 4T20

1. Estatus de devolución de IVA del Fideicomiso CIB/3096

El 15 de enero del 2021 el Fideicomiso propietario del Westin Monterrey Valle fue notificado de la negativa por parte de la autoridad fiscal y resolvió rechazar las solicitudes de devolución de IVA al considerar medularmente: (i) que no se demostró la materialidad de las operaciones que detonaron los saldos a favor; y (ii) que ciertos comprobantes fiscales no cumplen con los requisitos que prevé el Código Fiscal de la Federación.

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

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

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

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

2. **Compulsa de Estatutos**

El 25 de enero 2021 se informó que se llevó a cabo una compulsa estatutaria derivado de la nueva denominación de su fiduciario CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, quien es causahabiente total y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso “DB/1616” y donde se informa que los estatutos no sufrieron cambio alguno.

Portafolio de Hoteles al 4T20

	Marca	Ciudad	Status al 4T20	Cuartos
	Hoteles de Servicio Limitado			
1	Wyndham Garden	Irapuato	Cerrado	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Cerrado	150
3	Wyndham Garden	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
	Hoteles de Servicio Selecto			
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	138
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Operando	139
11	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
14	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Cerrado	180
16	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
17	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
18	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,240
	Hoteles de Servicio Completo			
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	138
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
				2,103
	Hoteles de Servicio Estancia Prolongada			
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
	Portafolio total al 31 de diciembre de 2020			**6,391**

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 105.4 millones en 2020, 67.3% inferior a la registrada en el 2019. El EBITDA ajustado para el 2020 muestra una pérdida de Ps. 24.7 millones y se compara con el EBITDA del 2019 de Ps. 19.6 millones equivalente al 6% de los ingresos totales. El ajuste en los ingresos por arrendamiento de la Fibra, retroactivos desde julio del 2020, se muestra como un egreso en este 4T20 en el respectivo estado de resultados y es derivado de la renegociación del esquema de rentas que pagan los hoteles por ingresos distintos a hospedaje.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	2020	%	2019	%
Ingresos	105.4	100.0%	328.7	100.0%
Costo de Ventas	98.9	93.8%	191.1	58.1%
Utilidad Bruta	6.6	6.2%	137.5	41.8%
Gastos de Operación	8.7	8.3%	18.2	5.5%
NOI	- 2.2	-2.1%	119.3	36.3%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	11.4	10.8%	87.6	26.7%
Otros Gastos Indirectos	11.0	10.5%	12.1	3.7%
EBITDA	**- 24.7**	-23.4%	**19.6**	6.0%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	**- 24.7**	-23.4%	**19.6**	6.0%

Indicadores Operativos Hoteleros

a)Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	4T20	4T19	%
Número de hoteles *	33	39	
Ingresos por hospedaje	169.8	444.1	-61.8%
Ocupación	26.8%	58.3%	-31.5 pp
Tarifa	1,243.3	1,280.1	-2.9%
RevPar	333.0	746.8	-55.4%

Venta Total Anual			
	2020	2019	%
Número de hoteles *	33	42	
Ingresos por hospedaje	688.5	1,822.3	-62.2%
Ocupación	29.9%	58.9%	-29 pp
Tarifa	1,268.0	1,278.9	-0.9%
RevPar	378.6	752.6	-49.7%

b)Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(32 Hoteles)	4T20	4T19	Variación
Ingresos por hospedaje	161.7	395.6	-59.1%
Ocupación	27.2%	61.2%	-34 pp
Tarifa	1,204.5	1,301.7	-7.5%
RevPAR	327.4	796.5	-58.9%

Mismas Tiendas Anual			
(32 Hoteles)	2020	2019	Variación
Ingresos por hospedaje	637.8	1,350.2	-52.8%
Ocupación	31.0%	63.1%	-32.1 pp
Tarifa	1,253.7	1,303.6	-3.8%
RevPAR	388.7	822.7	-52.8%

El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta 32 hoteles que formaron parte del portafolio de Fibra Inn por lo menos la mitad del trimestre. En este caso:

- Se excluyen 6 hoteles vendidos como sigue:
    - 2018: Microtel Inn & Suites Culiacán
    - 2019: City Express Chihuahua (22 de julio de 2019), Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico (12 de septiembre de 2019), Hotel Tecnológico Norte (10 de octubre de 2019).
    - 2020: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max (18 de febrero de 2020).
- Se excluyen los 5 hoteles que permanecieron cerrados durante el periodo: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Holiday Inn Coyoacán.
- Se excluye el hotel Westin Monterrey Valle, pues su apertura fue en Febrero 2020.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,391 cuartos al 31 de diciembre de 2020 y participa con una inversión minoritaria en 3 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 676 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
		4T20			4T19		
Servicio Limitado	22.3%	921.0	205.2	62.7%	1,050.6	659.2	-68.9%
Servicio Selecto	27.4%	1,221.0	334.2	61.0%	1,279.9	780.4	-57.2%
Servicio Completo	26.5%	1,253.1	331.9	60.1%	1,415.7	851.5	-61.0%
Estancia Prolongada	55.0%	1,176.4	646.6	75.2%	1,382.7	1,039.5	-37.8%
Total	27.2%	1,204.5	327.4	61.2%	1,301.7	796.5	-58.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
		4T20			4T19		
Norte	28.3%	1,212.2	343.6	62.3%	1,269.8	790.6	-56.5%
Noreste	31.3%	1,302.9	408.5	66.6%	1,386.3	923.1	-55.8%
Centro y Sur	20.1%	1,029.5	206.5	51.8%	1,179.8	610.9	-66.2%
Oeste	28.4%	1,145.3	325.8	64.5%	1,324.0	853.6	-61.8%
Total	27.2%	1,204.5	327.4	61.2%	1,301.7	796.5	-58.9%

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
		4T20			4T19		
IHG Intercontinental Hotels Group	32.2%	1,238.3	399.3	67.6%	1,334.7	902.6	-55.8%
Wyndham Hotel Group	22.6%	933.9	211.1	56.9%	1,051.1	598.2	-64.7%
Hilton Worldwide	25.8%	1,135.2	292.9	59.9%	1,215.1	727.9	-59.8%
Marriott International	21.7%	1,519.4	329.5	51.5%	1,655.5	853.4	-61.4%
Marcas Locales	22.2%	1,076.7	238.8	55.4%	1,177.9	652.3	-63.4%
Total	27.2%	1,204.5	327.4	61.2%	1,301.7	796.5	-58.9%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	-601%
Noreste	12	2,126	33%	-1785%
Noroeste	0	-	0%	1%
Centro y Sur	13	2,288	36%	3087%
Oeste	4	682	11%	-512%
TOTAL	38	6,391	100%	100%
Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	15%	415%
Servicio Selecto	18	3,240	51%	-2475%
Servicio Completo	12	2,103	33%	2627%
Servicio Extendido	1	117	2%	-467%
TOTAL	38	6,391	100%	100%
Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,241	98%	27%
Grupo Presidente	1	150	2%	73%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

***

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

a) Historia y Desarrollo

Fibra Inn es un fideicomiso de inversión en bienes raíces hotelero identificado con el número F/1616 registrado en la División Fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 de la Ciudad de México. Su duración está sujeta al cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

El Fideicomiso F/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

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

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso F/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso F/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso F/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn tenía la propiedad de 39 hoteles diversificados en 4 segmentos de hoteles (8 de Servicios Limitados, 19 de Servicios Selectos, 11 de Servicios Completos y uno de Servicio de Estancia Prolongada), ubicados en 13 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Jalisco, Ciudad de México y Sonora) y que representan 6,485 Cuartos totales en operación al 31 de diciembre de 2018. La Ocupación total del portafolio en 2019 fue de 58.9%. Además se tiene un terreno en Ciudad del Carmen, cuyo proyecto de construcción quedó suspendido indefinidamente.

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

Las participaciones que ejerce Fibra Inn sobre sus subsidiarias, es como sigue:

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

una participación no controladora,

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

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

•tiene poder sobre la inversión;

•está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y

•tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Participación No Controladora

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

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

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

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

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

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

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

La estrategia de negocio se basa en lo siguiente: El objetivo primordial de negocio es el de incrementar el flujo de efectivo proveniente de las operaciones de Bienes Inmuebles que integran el patrimonio del Fideicomiso, de las adquisiciones potenciales futuras y de las oportunidades de desarrollo, alcanzando un crecimiento sustentable a largo plazo para generar atractivos rendimientos a los tenedores de CBFIs, a través de distribuciones constantes de la utilidad antes de impuestos, determinada por el Comité Técnico y la apreciación de su capital.

El modelo y estrategia de negocio es la siguiente:

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

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

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

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

- La ciclicidad de los hoteles de negocio se compensa con la estacionalidad de los hoteles de playa y esto beneficia a Fibra Inn, resultando en la estabilidad de los ingresos a lo largo del año.
- Las tarifas de los hoteles de lujo en destinos de playa generalmente están dolarizadas, lo que complementa la mezcla de ingresos de Fibra Inn, con una participación más balanceada de ingresos en Dólares en relación con los ingresos en Pesos.
- La expectativa de los niveles de ocupación es creciente debido a una mayor afluencia de huéspedes internacionales hacia destinos clave, en playas mexicanas, ante un entorno de precios competitivos a nivel mundial.

- Fibra Inn capitalizará la experiencia de los operadores hoteleros de *resorts* de las cadenas internacionales que ya operan ese tipo de propiedades especializadas, tanto en formatos de *all inclusive*, como planes europeos.
- La alta rentabilidad de los hoteles de playa deriva del hecho que compiten en mercados internacionales y las transacciones recientes en los segmentos de lujo y de playa han mostrado una mejor valuación de este tipo de activos con *cap rates* por debajo del 8.5%.

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

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

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

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

Las ventajas competitivas de Fibra Inn:

- Una fibra hotelera manejada internamente con beneficios tangibles para los inversionistas. La administración interna permite alinear los intereses de los inversionistas con los de la gerencia sin que exista conflicto en la adquisición de propiedades por el cobro de comisiones.

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

Atractivos de inversión de Fibra Inn:

- Alineación de Incentivos: Es la única fibra hotelera mexicana que es administrada y asesorada internamente, lo que de acuerdo con los expertos en materia de vehículos de inversión inmobiliaria es un principio fundamental en términos de una buena relación fideicomiso-administración-inversionista. La alineación de incentivos se refleja al parecer de Fibra Inn, al eliminar el conflicto de interés que podría existir en una estructura en la cual la administración, asesoría y adquisiciones de una Fibra, es llevada a cabo por una empresa externa que cobra comisiones por estos tres rubros. Los beneficios de ser una Fibra internamente administrada se reflejaron en el crecimiento del EBITDA Ajustado y en el margen de EBITDA que se comparan favorablemente contra el alcanzado en 2016. En 2017, se superó el objetivo del EBITDA marginal de Ps. $19.9 millones, el cual será acumulativo en los años 2017 al 2019 para el cálculo de la contraprestación por la terminación de servicios del Asesor derivada de la terminación del Contrato de Asesoría. Los gastos de administración como porcentaje de los Activos disminuyeron de 1.03% en 2016 a 0.8% en 2017 y 0.9% en 2018. Este porcentaje irá disminuyendo a medida que incremente el tamaño de Fibra Inn en el futuro.
- Plataforma de inversión en hoteles de alta calidad, en un segmento con volatilidad relativamente baja y crecimiento atractivo; ya que las inversiones que realiza Fibra Inn las hacen en propiedades que operan con marcas reconocidas que tienen que mantener ciertos estándares internacionales en construcción y en operación para ofrecer un nivel de servicio que cumpla con lo establecido por las franquiciantes de las marcas.
- El reconocimiento de las marcas es una ventaja competitiva ya que nos permite tener tarifas premium de marcas reconocidas a nivel internacional y maximizar las tarifas por los sistemas algorítmicos que proveen los franquiciantes de las marcas.
- Estrategia enfocada en el fortalecimiento y crecimiento del portafolio de hoteles, pero siempre en propiedades que agreguen valor a Fibra Inn, que cuenten con altas barreras de entrada y ubicadas específicamente en mercados estratégicos con alta profundidad y generación de demanda.
- Enfocados en maximizar retornos para los inversionistas y mantener una Distribución estable.
- Administración con experiencia probada y compromiso, respaldada por la transparencia y comunicación con el mercado.
- Capacidad de generar márgenes atractivos por arriba de los niveles de mercado, buscando eficiencias en gastos y creando economías de escala.
- Estructura de capital atractiva con una política financiera conservadora que no rebase la política del 33% del endeudamiento límite establecido por el Comité Técnico y que será siempre menor al establecido por la CNBV del 50%.
- Obtención de financiamiento atractivo.
- Mercado hotelero con tarifas por debajo de EU, Canadá y Sudamérica.

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

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

- La disminución de la demanda de cuartos por parte de los huéspedes podría afectar el desempeño.
- En Fibra Inn se está trabajando para diversificar geográficamente el portafolio de propiedades y se opera en 15 estados. Sin embargo, la concentración geográfica de las actuales propiedades en los 15 estados donde se opera, podría hacer a Fibra Inn vulnerable a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en esas áreas, dando como resultado una disminución en los ingresos o impactando negativamente los resultados de las operaciones.
- Las inversiones están concentradas en un número de segmentos de la industria hotelera, ya que abarcan sólo una parte de la misma, enfocándose en los segmentos Limitado, Selecto, Completo, de estancia prolongada y servicios completos de lujo en México, lo cual pudiera ver reducidos los ingresos de la Fibra en el caso de que ocurriera una desaceleración económica.
- En Fibra Inn se está trabajando en la diversificación de marcas; por ello se está sujeto a riesgos asociados con la concentración de la Cartera en las marcas actuales.
- La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de renta, y puede reducir las oportunidades de inversión.
- El desempeño de operación está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general, ya que en caso de que ocurra una desaceleración económica en el país, como un aumento en la tasa de inflación o en las tasas de interés, es uno de los sectores que se ve más afectado, lo que podría reducir considerablemente los ingresos de la Fibra.
- Si se incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de la cobertura de seguros, se podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja.
- Fibra Inn podría no ser capaz de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, lo que provocaría que los resultados de operaciones sean afectados adversamente.
- El impuesto predial y/o otras contibuciones podrían aumentar y tener un impacto en el flujo de caja.
- Fibra Inn podría estar sujeto al régimen de extinción de dominio.

- Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.
- La necesidad continua para CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia.
- Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital periódicos que sean requeridos, así como la renovación de los hoteles, podría material y adversamente afectar la condición financiera y resultados de operación.
- Se podrían hacer gastos de capital significativos para mejorar las propiedades y atraer huéspedes, lo que disminuiría las distribuciones.
- Los activos pueden estar sujetos a un deterioro, que podrían tener un efecto adverso en los resultados de operaciones.
- Las operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y se podrían incumplir dichas normas.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente la capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente la estrategia de crecimiento.
- Fibra Inn podría ser incapaz de cerrar las adquisiciones para hacer crecer el negocio y, aún si se consuman las adquisiciones, podría ser posible que hubiera incapacidad de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.
- Fibra Inn podría ser incapaz de expandir de manera exitosa las operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar el regreso en inversiones en bienes raíces en estos mercados.
- Se podría estar expuesto a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.
- Se podría estar sujeto a responsabilidades con hoteles que se adquieran en el futuro.
- Se podría ser incapaz de completar los desarrollos y/o adquisiciones de activos para crecer, integrar y operar existosamente los activos.
- Se podría ser incapaz de asegurar la participación de coinversionistas o socios en el desarrollo de hoteles.
- Se podría tener una incapacidad de enajenar hoteles limitadamente o por efectos de derechos de reversión, y perjudicar así la liquidez para generar capital.
- Los ataques cibernéticos podría afectar el cumplimiento de las obligaciones.
- La habilidad de Fibra Inn para efectuar Distribuciones podría verse adversamente afectada por diversos riesgos operativos comunes en la industria hotelera, incluyendo competencia, exceso de construcción y dependencia en viajeros de negocios y turismo.
- Existen riesgos de incremento en los gastos por ser propietarios y estar relacionados con la operación de los hoteles.
- Existen riesgos de mantenimiento y renovación de los contratos de franquicias.
- Existe dependencia en la reputación de las marcas y la propiedad intelectual.
- Existe dependencia del personal capacitado para la operación de los inmuebles encargados al gestor hotelero, sea o no parte relacionada.
- La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en el desempeño de operación lo que podría tener un efecto económico adverso en Fibra Inn, al disminuir sus ingresos y por lo tanto,

sus resultados operativos.

- Existe una dependencia de que los gestores hoteleros sean incapaces de pagar los gastos de operación y/o perder una franquicia.
- Las activiades de adquisición, desarrollo, reposicionamiento, renovación y/o reconversión de marca podrían ocasionar conflictos a la operación del hotel.
- Fibra Inn enfrenta competencia en la industria de alojamiento temporal en Méico y podría limitar las ganancias y las distribuciones.
- El uso de tecnología en las reservaciones por internet por parte de los consumidores podrían afectar la demanda.
- Fibra Inn podría ser incapaz de pagar los gastos de operación asociados con un hotel, incluyendo los honorarios relacionados a las franquicias, dicho hotel podría sufrir problemas de operación o perder la franquicia, lo que podría tener un efecto material adverso.
- Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y remarca están sujetas a diversos riesgos, cualquiera de ellos podría, entre otras cosas, resultar conflictos respecto a la operación del hotel, gastar recursos de mantenimiento y afectar material y adversamente.
- Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar la flexibilidad o causar que los contratos de franquicia terminen.
- Si se llegara a perder una licencia de franquicia en uno o más de los hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y se podría incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre Fibra Inn.
- El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir las operaciones, inhibir la habilidad de crecimiento del negocio y rendimientos y afectar de forma negativa el negocio y resultados de operación.
- Se podría adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y se podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.
- Los arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a las operaciones de Fibra Inn, lo que podría afectar las políticas de distribución, de operación y la habilidad para obtener financiamiento adicional.
- Las obligaciones de pago de financiamientos podrían obligar la venta de propiedades y el pago de distribuciones.
- Fibra Inn está sujeta a un límite máximo de apalancamiento e indice de cobertura y podría star limitada en su capacidad de financiarse.
- No se puede garantizar la capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Se pueden usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en las operaciones.
- No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
- El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía. Por lo tanto, no se transmite la propiedad de ciertos bienes con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación.
- La entrega de distribuciones está limitada a los recursos líquidos disponibles.
- Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que se incurra pueden limitar el efectivo

disponible para su distribución a los Tenedores.

- La información financiera histórica se prepara en base a las bases contables de ley podrían no ser suficientes para el inversionista.
- La aplicación inicial de nuevas NIIF podría originar impactos materiales
- El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y las futuras ventas de CBFIs podrían ser dilutivas a los Tenedores.
- Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs de Fibra Inn pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs de Fibra Inn, y diluir su valor.
- Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs de Fibra Inn.
- El precio de los CBFIs de Fibra Inn podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo, lo cual impactaría en la volatilidad del mismo, sin importar el desempeño operativo.
- El precio de CBFIs en el mercado secundario podría ser volátil o podría bajar sin importar el desempeño de operación.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra Inn o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de los CBFIs de Fibra Inn o del sector de Fibras, el precio de los CBFIs de Fibra Inn podría disminuir.
- Los Tenedores de Fibra Inn no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.
- Se requiere una calificación crediticia de la Emisión, lo que podría generar un nivel de desconfianza por parte del accionista, ante la inseguridad en el retorno de las Distribuciones de Efectivo, implicando una posible desinversión.
- Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionistas
- Los CBFIs podrian no tener liquidez en el mercado secundario.
- Existe un riesgo en la reinversión de las distibuciones recibidas.
- Algunos funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa en las operaciones..
- Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre los asuntos de Fibra Inn y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.
- La venta de capital de los principales fundadores pueden afectar el precio de mercado de los CBFIs.
- El gestor holeero Tactik, asi como las empresas de servicio de personal son partes relacionadas a Fibra Inn y no pudieran estar alineadas con el mejor interés para los tenedores.
- El cierre de transacciones podría verse afectada por las condiciones prevalecientes.
- Fibra Inn es un fideicomiso mexicano y todos los activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, Fibra Inn está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria y hotelera en México.
- Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente la capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para las necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar adversa y materialmente a Fibra Inn.
- La estrategia de negocio de Fibra Inn depende de lograr ingresos y el crecimiento del ingreso neto de

los aumentos previstos en la demanda de cuartos; consecuentemente, un retraso o una recuperación económica más débil que la esperada podrían afectar material y negativamente las perspectivas de crecimientode Fibra Inn.

- Fibra Inn depende de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si hubiera dificultades para obtener capital, es posible que no sea posible realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.
- La capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir los negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs de Fibra Inn, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio de Fibra Inn podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.
- De conformidad con la CNBV y el Fideicomiso de Fibra Inn, el Comité Técnico ha establecido políticas relacionadas con el monto de endeudamiento en el que se puede incurrir en el primer año fiscal. Si estas políticas se cambian, es posible que se podría incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente los resultados de operación de Fibra Inn, pudiendo poner en peligro la calificación como una FIBRA y podría afectar negativamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Inn.
- Existen riesgos por la salida de cualquier personal clave de Fibra Inn.
- Existe el riesgo de vender, disponer o refinanciar una o más propiedades en el futuro.
- En las coinversiones podría haber falta de control para la toma de decisiones.
- Fibra Inn depende del desempeño de sus gestores hoteleros.
- Fibra Inn depende del Gestor Hotelero, así como de su equipo de directivos para el éxito, y podría ser posible no encontrar un reemplazo adecuado para ellos o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para Fibra Inn.
- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado recientemente y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente en el futuro a Fibra Inn.
- El Comité Técnico de Fibra Inn puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores, reemplazando su inversión con un valor diferente al de Fibra Inn.
- Se espera que el Comité Técnico de Fibra Inn apruebe políticas de inversión relevantes y que no revise ni apruebe en lo particular cada decisión de inversión hecha por el equipo de directivos del Administrador.
- El desempeño histórico del equipo de directivos del Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de los CBFIs de Fibra Inn.
- Se podría tener solidaridad directa con IAP y SAP por la contratación de empleados.
- El Adminsitrador no puede ser removido por ser una subsidiaria, pero el Comité Técnico podría renovar o sustituir a los funcionarios del Administrador.
- El Administrador no cuenta con un contrato colectivo de trabajo y es vulnerable a un conflicto sindical
- El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y la condición financiera.

- Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones.
- Las fluctuaciones en el valor del Peso respecto del dólar, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, podrían tener un efecto adverso en la posición financiera y resultados de operación.
- La depreciación del tipo de cambio, la inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversionesde Fibra Inn.
- Las condiciones políticas y cualquier proceso electoral en México puden tener un efecto adverso.
- Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de los CBFIs y los resultados de operaciones.
- Altas tasas de interés en México podrían incrementar los costos financierosde Fibra Inn.
- Fibra Inn está sujeta a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.
- México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.
- Si los ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento sobrepasan el límite marcado por la ley, se podría perder el estatus de Fibra.
- Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al ser un Impuesto Estatal, pudiera tener un incremento en alguna Entidad Federativa, lo cual representaría un gasto mayor en la escrituración de un terreno, afectando la rentabilidad del mismo.
- Un cambio legal en la La Ley del Impuesto al Valor Agregado podría afectar la devolución del impuesto sobre la adquisición de propiedades, con respecto al valor de las construcciones podría implicar una reducción en el saldo a favor del IVA.
- Reformas fiscales y legales inesperadas pudiera no estar alineadas de acuerdo a los planes de expansión y adquisición de Fibra Inn en términos de rentabilidad.
- Existen riesgos si hay modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso y para los tenedores.

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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

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

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

- 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 Limitados son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento limitado es conocido como "budget".

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

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

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

Ingresos Totales (Ps. millones)	**2019**	**%**	**2018**	**%**	**2017**	**%**
Servicio	206.2	10.7%	263.9	12.8%	275.6	14.1%

Ingresos Totales (Ps. millones)	2019	%	2018	%	2017	%
Limitado . .						
Servicio Selecto . . .	977.4	50.9%	1,053.2	51.2%	931.3	47.7%
Servicio Completo . .	692.7	36.1%	695.5	33.8%	694.2	35.6%
Estancia Prolongada .	43.8	2.3%	44.1	2.1%	51.5	2.6%
Total	**1,920.1**	**100.0%**	**2,056.7**	**100.0%**	**1,952.5**	**100.0%**

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

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

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

Inversiones para la Compra de 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			
2. Hapmton Inn by Hilton Saltillo . . .	288,741,229			
3. Hampton Inn by Hilton Reynosa . .	41,614,566			
4. Hampton Inn by Hilton Querétaro	214,782,965			
5. Holiday Inn Express Saltillo	260,087,633			
6. Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez	182,376,274			
7. Holiday Inn Express & Suites Toluca	336,011,411			
8. Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	227,915,116			
9. Holiday Inn Express Guadalajara .	165,122,550			
10. Wyndham Garden Playa del Carmen	135,755,400			
11. Holiday Inn Express Toluca	76,000,000			
12. Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	139,981,500			
13. Holiday Inn Monterrey Valle . . .	204,000,000			
14. Holiday Inn Puebla La Noria . . .	193,600,000			
15. Camino Real Guanajuato	230,000,000			
16. Wyndham Garden Irapuato	93,000,000			

17. Marriott Puebla Mesón del Ángel	370,333,842			
18. Holiday Inn México Coyoacán	350,893,967			
19. Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos			182,652,000	
20. Courtyard by Marriott Saltillo			205,878,000	
21. Wyndham Garden Celaya	139,000,000			
22. Wyndham Garden León	150,000,000			
23. Holiday Inn Tampico Altamira		113,020,000		
24. Aloft Guadalajara		257,500,000		
25. Wyndham Garden Silao		82,000,000		
26. Casa Grande Chihuahua		105,500,000		
27. Casa Grande Delicias		71,266,000		
28. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua		73,000,000		
29. Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (1)		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		
33. Wyndham Garden Guadalajara		183,000,000		
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	
37. AC by Marriott Guadalajara			141,400,000	
38. Hampton Inn by Hilton Chihuahua			318,413,000	
39. City Express Chihuahua			84,652,000	
40. City Express Junior Chihuahua			34,197,000	
41. Holiday Inn Ciudad Juárez				113,752,000
42. Courtyard by Marriott Chihuahua				234,404,000
43. Wyndham Garden Monterrey Valle Real				65,500,000
44. Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen(1)				
Total	Ps. 4,021,507,772	Ps. 1,424,223,000	Ps. 1,390,392,000	Ps. 413,656,000

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

Desinversiones de Hoteles

Para los años terminados al 31 de diciembre de,

	2019	2018	2015	2016
1. Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán (1)		85,000,000		
2. Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico	99,000,000			
3. City Express Chihuahua	95,000,000			
4. City Express Junior Chihuahua	40,000,000			
Total	Ps. 234,000,000	Ps. 85,000,000	Ps. -	Ps. -

ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

Cadena Hotelera	***Marca***
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn® Crowne Plaza® Staybridge Suites®
Marriott International, Inc.	Marriott® Courtyard by Marriott® Fairfield Inn & Suites® by Marriott® AC Hotel by Marriott® Aloft
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden Microtel Inn & Suites by Wyndham®
Marcas Locales	Casa Grande®.
	Ex-hacienda San Xavier®

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

La Fibra tiene firmados los siguientes contratos relevantes:

- Contrato de Fideicomiso
- Contrato de Administración
- Contrato de Gestión Hotelera
- Contratos de Franquicia
- Contratos de Seguros
- Contrato de prestación de servicios contables celebrado con Tactik

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

iii) Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante de más del 10% del total de los ingresos consolidados de Fibra Inn, en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida de la siguiente manera:

a. *Segmento corporativo o de negocios*. Lo integran los huéspedes que trabajan en grandes empresas, con estancias frecuentes, tarifa preferencial y que generalmente cubren su estancia a crédito.

b. *Segmento grupal*. Son grupos de huéspedes que se hospedan en el hotel durante uno o varios días, con motivo de una reunión de trabajo, evento, convención o curso, entre otros.

c. *Segmento de placer*. Estancias individuales, de parejas o familias, entre otros, que visitan el hotel en viajes de placer.

d. *Aerolíneas*: Son miembros de tripulación (huéspedes muy frecuentes), o viajeros ocasionales que adquieren un paquete que incluye hospedaje**.**

La segmentación de los clientes se realiza según la metodología interna para definir los objetivos y evaluar el desempeño de la fuerza comercial.

Los clientes incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores: automotriz, tecnología, telecomunicaciones, eléctrica, acero, gobierno,

instituciones financieras, aerolíneas, minera, educación, entre otros. Se tiene una base de clientes diversificada.

iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

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

Régimen fiscal de la Fibra

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

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

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la Fibra como si fuera una persona moral, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

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

- La distribución del Resultado Fiscal se hace a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico

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

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

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

- La Fibra no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal.

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

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

Se anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable.

Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrían que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello se podrían utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo.

No se puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro; sin embargo no contemplamos pagar distribuciones por abajo del mínimo requerido para mantener la calificación del régimen fiscal de Fibra.

Régimen Fiscal *de los tenedores de los CBFIs.*

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

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2020.

En caso de que sean percibidos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de los inmuebles o de los ingresos provenientes del hospedaje, como podrían ser los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, se perderá la calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1° de enero del 2014. Si fuera incapaz de mantener la calificación como Fibra, entre otras cosas se podrá requerir cambiar la manera en que se realizan las operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operación y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones.

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

La Emisora tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando la Emisora eximida de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro

(SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por el artículo 79 de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

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

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

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

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

Convenios para evitar la doble imposición

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

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

I. Distribución del Resultado Fiscal

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

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

II. Enajenación de los CBFIs

Tomando en consideración que los CBFIs están colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

En caso contrario, las enajenaciones de CBFIs estarán sujetas al pago de ISR en México.

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

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

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

Disposiciones relacionadas con el cambio climático

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

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

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

v) Recursos Humanos

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

Todos los empleados encargados de prestar los Servicios de Administración están contratados por el Administrador, el cual tiene actualmente 53 empleados.

Los empleados en los hoteles a cargo de la operación hotelera son contratados por SAP y IAP, respectivamente.

Empleados

	31 de diciembre de,			
	4T20	**2019**	**2018**	**2017**
Fideicomiso F/1616:				
Administradora de Activos Fibra Inn SC	45	52	56	74
Partes Relacionadas:				
Servicios de Activos Prisma (SAP)	956	1,512	1,554	1,424
Impulsora de Activos Prisma (IAP)	336	738	825	846

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

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 Fibra Inn, 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 Fibra Inn es obligado solidario. Asimismo, en los estados financieros de Fibra Inn están registrados los beneficios de ejecutivos de nivel 1 y 2 toda vez que se les otorga CBFIs como parte de su compensación. Para mayor información consultar nota respectiva de los Estados Financieros Consolidados incluidos en el capítulo [432000-NBIS3] *Anexos* en el Reporte Anual formato XBRL.

vi) Desempeño Ambiental

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

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

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

Cabe mencionar que México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente entre los cuales se encuentra el Acuerdo de Cooperación Ambiental ("NAAEC" por sus siglas en inglés), siendo paralelo a éste el Tratado de México, Estados Unidos y Canadá (en los sucesivo "T-MEC").

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

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

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

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

vii) Información de Mercado

Panorama de la economía mundial[11]

La proyección del crecimiento mundial en enero de 2019, de acuerdo con el reporte de "Perspectivas de la economía mundial" (informe WEO por sus siglas en inglés), era de 2.9% para 2019, 3.3% en 2020 y levemente a 3.4% en 2021. Hasta entonces, la tendencia a la baja derivaba de un descenso marcado para un grupo de economías de mercados emergentes y en desarrollo de desempeño deficiente y que soportan tensiones considerables (incluidas Brasil, India, México, Rusia y Turquía). Hasta entonces, se detectaba que las economías avanzadas y China continuaban desacelerándose gradualmente hacia sus tasas de crecimiento potencial.

Sin embargo, la pandemia de COVID-19 está causando altos y crecientes costos humanos en todo el mundo, y las medidas de protección necesarias están afectando gravemente la actividad económica. Como resultado de la pandemia, se prevé que la economía mundial se contraiga bruscamente en un –3.0% en 2020, mucho peor que durante la crisis financiera de 2008–09. En un escenario de referencia, que supone que la pandemia se desvanece en la segunda mitad de 2020 y que los esfuerzos de contención se pueden deshacer gradualmente, se proyecta que la economía mundial crecerá un 3.4% en 2021 a medida que la actividad económica se normalice, ayudada por el apoyo de políticas. Sin embargo, los riesgos de resultados aún más graves son considerables. Las políticas efectivas son esenciales para prevenir la posibilidad de peores resultados, y las medidas necesarias para reducir el contagio y proteger vidas son una inversión importante en la salud humana y económica a largo plazo. Debido a que las consecuencias económicas son graves en sectores específicos, los encargados de la formulación de políticas deberán implementar medidas fiscales, monetarias y financieras sustanciales para apoyar a los hogares y las empresas afectadas a nivel nacional e internacionalmente, una

fuerte cooperación multilateral es esencial para superar los efectos de la pandemia, incluso para ayudar a los países con limitaciones financieras que enfrentan problemas de salud y financiamiento gemelos, y para canalizar la ayuda a los países con sistemas de salud débiles.

Las economías enfrentan restricciones financieras para combatir la pandemia y sus efectos pueden requerir apoyo externo. La implementación de estímulos fiscales podría dar confianza, elevar la demanda agregada y evitar una recesión aún más profunda. Pero lo medular, será la actividad que vuelva a su ritmo una vez que el brote se desvanezca y las personas puedan moverse libremente. Las acciones significativas de los grandes bancos centrales en las últimas semanas incluyen estímulo monetario y facilidades de liquidez para reducir el estrés sistémico. Estas acciones han apoyado y contribuyen a aminorar el impacto, para que las economías estén un poco mejor situadas para recuperarse. Las acciones macroeconómicas sincronizadas pueden beneficiar en las economías individuales y también ayudarán a generar las políticas monetarias para responder a las condiciones cíclicas nacionales. Las autoridades también deberían alentar a los bancos a renegociar préstamos a hogares y empresas en dificultades y mantener una evaluación transparente del riesgo de crédito. Una fuerte cooperación multilateral es esencial para superar los efectos de la pandemia, incluso para ayudar a los países con crisis de salud y financiamiento, con sistemas de salud débiles. Es urgente que todos los países del mundo trabajen juntos para frenar la propagación del virus y para desarrollar una vacuna y terapias para contrarrestar la enfermedad. Hasta que dichas intervenciones médicas estén disponibles, ningún país está a salvo de la pandemia.

Es importante tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

Las consecuencias de la pandemia. La fuerza laboral se deteriora y disminuye con las infecciones, la cuarentena y el distanciamiento social, interrumpiendo y alterando las cadenas de suministro y bajando la productividad. Despidos, baja de salarios, miedo al contagio, incertidumbre hacen que el consumidor disminuya su gasto; y en consecuencia los negocios cierran y se está generando una pérdida de empleo.

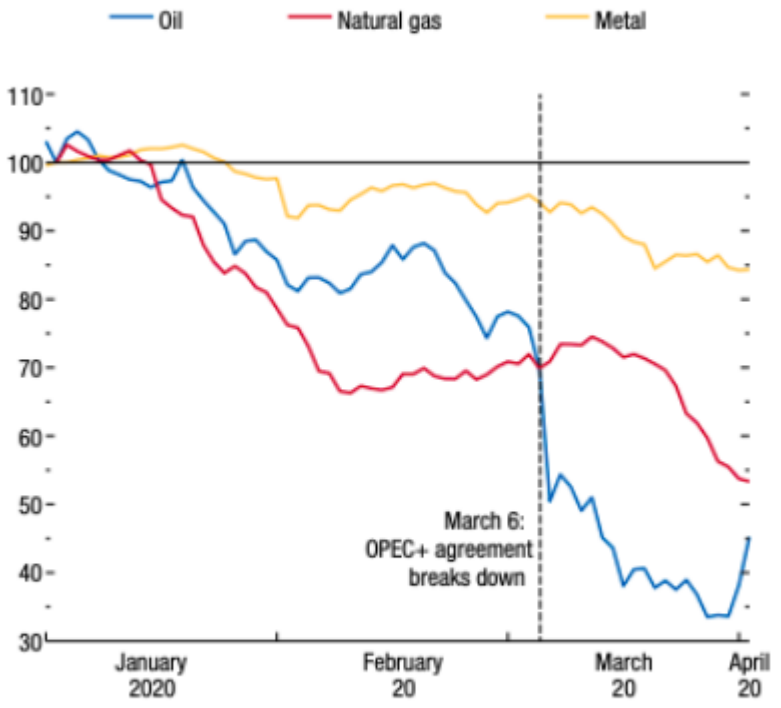
El impacto se amplifica. El impacto inicial está generando pérdidas y crisis, los mercados financieros se revalúan a la baja ante un escenario de incertidumbre migrando hacia activos financieros más seguros y de mayor liquidez y limitando los créditos y el acceso a financiamientos; lo anterior ante la duda de que los deudores no puedan repagar sus créditos por los bajos ingresos, derivados del bajo consumo y el alta en los niveles de desempleo. Se esperan ventas de activos sorpresa para que aquellos deudores en dificultades puedan hacer frente al pago de sus deudas. Un mercado debilitado con baja demanda traerá los precios de los *commodities* a la baja.

Indicadores iniciales muestran un desplome económico. China, Italia y España, países severamente afectados muestran ya impactos en la producción industrial, en la venta al menudeo, la inversión en activos, la baja en la demanda de servicios por el distanciamiento social son algunos efectos de la severa contracción del primer trimestre del 2020.

Desplome en los precios de commodities. Tanto la pandemia, como el rompimiento del acuerdo de los países de la OPEP han influido gravemente en los precios de los commodities. Los precios de los metales cayeron

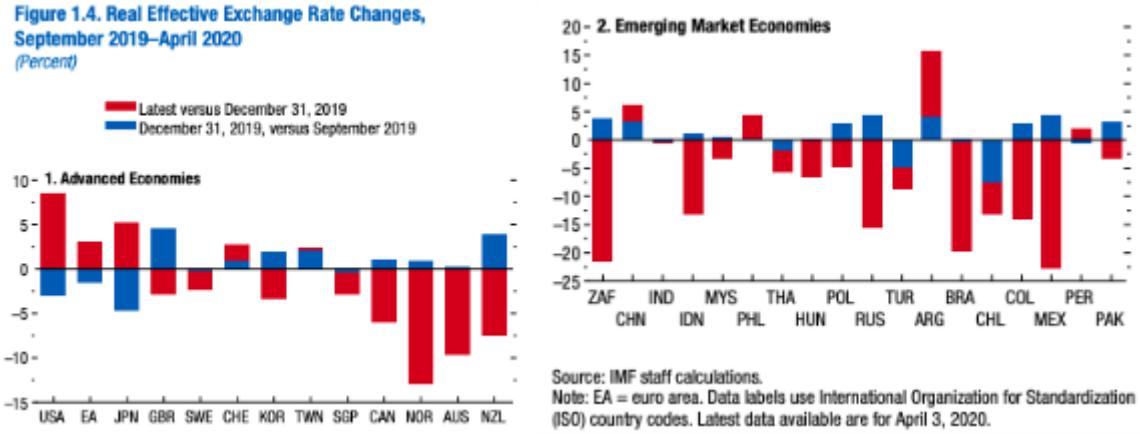
15%, el gas natural 38%, los precios del crudo de petróleo 65% en el periodo de la mitad de enero a finales de marzo 2020.

Figure 1.1. Commodity Prices
(January 2, 2020 = 100)



Sources: IMF, Primary Commodity Price System; and IMF staff calculations.
Note: OPEC+ = Organization of the Petroleum Exporting Countries, including Russia.

Condiciones financieras considerablemente adversas. Los mercados financieros se han deteriorado desde principios de 2020 tanto en economías avanzadas, como en los mercados emergentes presentándose una salida abrupta de capitales, un incremento considerable en las tasas de bonos gubernamentales y un desequilibrio en el fondeo de dólares para poder rebalancear los portafolios con mayor demanda de efectivo. Las monedas de países exportadores de commodities se han depreciado de forma aguda, mientras que el dólar se ha apreciado en 8.5% en términos reales, el yen 5% y el euro 3%. Los bancos centrales han recortado su moneda en circulación para poder respaldar la liquidez y han contratado swaps para poder tener acceso a la liquidez a nivel internacional.



Lo anterior, repercute en un decrecimiento global proyectado en 2020 de -3.0% derivado de:

- El decrecimiento los países desarrollados –6.1 % en 2020, incluyendo a Estados Unidos (–5.9 %), Japón (–5,2 %), Reino Unido (–6,5 %), Alemania (–7,0 %), Francia (–7,2 %), Italia (–9,1 %) y España (–8,0 %).

- La contracción de las economías emergentes se espera en –1.0% en 2020; excluyendo a China, se espera que la tasa de crecimiento sea de -2.2%.

Economías Emergentes

Se prevé que la región de los países emergentes en Asia sea la única región con una tasa de crecimiento positiva en 2020 (1.0%), aunque más de 5 puntos porcentuales por debajo de su promedio en la década anterior. En China, indicadores como la producción industrial, las ventas minoristas y la inversión en activos fijos sugieren que la contracción de la actividad económica en el primer trimestre 2020 podría haber sido de aproximadamente un 8% año tras año. Incluso con un fuerte repunte en el resto del año y un apoyo fiscal considerable, se proyecta que la economía crecerá a un moderado 1.2% en 2020.

Se pronostica que varias economías de la región crecerán a tasas modestas, incluida India (1.9 %), e Indonesia (0.5 %), y se pronostica que otros experimentarán grandes contracciones (Tailandia, –6.7 %).

Se proyecta que otras regiones experimentarán desaceleraciones severas o contracciones directas en la actividad económica, incluida América Latina (–5,2 %), con el pronóstico de crecimiento de Brasil en –5.3 % y el de México en –6,6.

Los países emergentes de Europa (–5.2 %), con la economía de Rusia proyectada para contraerse en –5,5%; Oriente Medio y Asia Central (–2,8 %), con un pronóstico de crecimiento de Arabia Saudita de –2.3 %, con una contracción del PIB no petrolero de 4%, y se espera que la mayoría de las economías, incluido Irán, se contraigan.

Los países emergentes de África subsahariana (–1,6 %), con un crecimiento esperado en Nigeria y Sudáfrica de –3,4 % y –5,8 %, respectivamente.

Después de la dramática disminución de los precios del petróleo desde principios de año, las perspectivas a corto plazo para los países exportadores de petróleo se han deteriorado significativamente: se prevé que la tasa de crecimiento del grupo disminuya a –4.4% en 2020.

Cuadro. Panorama de las proyecciones de perspectivas de la economía mundial. Reporte WEO, abril 2020.

	Variación porcentual anual					
	Reales		Proyectadas		Diferencia con las proyecciones del informe WEO de enero de 2019	
	2018	2019	2020E	2021E	2020	2021
Producto Mundial	3,6	2,9	-3.0	5.8	–6.3	–2.4
Economías Desarrolladas	2,2	1,7	-6.1	4.5	–7.7	2.9
Estados Unidos	2,9	2,3	-5.9	4.7	–7.9	3.0
Zona Euro	1,9	1,2	-7.5	4.7	–8.8	3.3
Alemania	1,5	0,5	-7.0	5.2	-8.1	3.8
Francia	1,7	1,3	-7.2	4.5	-8.5	3.2
Italia	0,8	0,3	-9.2	4.8	-9.6	4.1
España	2,4	2,0	-8.0	4.3	-9.6	–2.7
Economías Emergentes	**4,5**	**3,7**	**-1.0**	**6,6**	**–5.4**	**2.0**
China	6,6	6,1	1.2	9.2	-4.8	3.4
América Latina y el Caribe	1,1	0,1	-5.2	3.4	–6.8	1.1
México	2,1	-0,1	-6.6	3.0	–7.6	1.4
Brasil	2,0	1.1	-5.3	2.9	-7.5	0.6

Nota:
Diferencia basada en cifras redondeadas, tanto en los pronósticos de esta Actualización como en los de la edición de enero 2020 de Perspectivas de la economía mundial. Los países cuyo pronóstico ha sido revisado en relación con la edición de enero 2020 de Perspectivas de la economía mundial generan 90% del PIB mundial medido sobre la base de la paridad del poder adquisitivo.

La Economía en México[21]

En México, la actividad económica se estancó en 2019 debido a la incertidumbre política y a una producción manufacturera global y estadounidense más lenta. Con el efecto de la pandemia del coronavirus, se espera que la economía caiga -6.6% en 2020 a medida que repercuten los efectos en la economía, el desempleo, incluso con la reactivación del acuerdo comercial entre los Estados Unidos, México y Canadá (USMCA) y la flexibilización de la política monetaria. La política económica nacional, financiera, fiscal y laboral deberán reorientarse con la prioridad de proteger a la economía mexicana, respaldar a las empresas, conservar las fuentes de empleo y preservar los ingresos de las familias.

La recesión es inminente para 2020 y el 2021 se espera regresar a un crecimiento moderado de 3.0% sobre una base menor, a medida que el escenario de recuperación del contagio vaya mejorando. Esto

dependerá del tiempo que se prolongue el cierre de las actividades económicas, la demanda de producción que provenga de otros países, las medidas de respaldo económico y fiscal, el descubrimiento de una vacuna y su aplicación a nivel mundial. Además de innumerables factores adicionales como las remesas, el empleo y la motivación del consumo posterior a la crisis. La inseguridad y la informalidad sigue siendo tema importante y generalizado y las desigualdades entre las regiones son altas en nuestro país. México afrontará un escenario de reto para poder reorganizarse en todos sus aspectos y adaptarse a la nueva situación mundial.

Anterior a la crisis del coronavirus, durante el 2019 la política monetaria fue más flexible dada la disminución de la inflación. La política fiscal fue prudente para estabilizar la deuda pública. Aumentó la productividad, aunque requirió más competencia y esfuerzos continuos para fortalecer el estado de derecho y reducir la delincuencia. El aumento de la baja participación femenina en el mercado laboral al ampliar el acceso a la educación de la primera infancia impulsaba el crecimiento y la inclusión.

La actividad económica se debilitó en el 2019. Las tensiones comerciales y la incertidumbre política han reducido la confianza empresarial y frenado la inversión. Los sectores de la industria y la agricultura son débiles, mientras que los servicios siguen siendo más resistentes. Debido a los precios más bajos del combustible, la inflación se contuvo, aumentó el poder adquisitivo y el consumo privado. El consumo del gobierno fue moderado en 2019, ya que el gasto del gobierno federal sigue restringido. La creación de empleo en el sector formal disminuyó y el desempleo aumentó. El déficit de la cuenta corriente disminuyó en línea con la desaceleración de la demanda interna. Para 2020, la política de deuda pública[3] se pensaba reorientar para cubrir las necesidades de financiamiento del Gobierno Federal a costos reducidos, considerando un horizonte de largo plazo y un bajo nivel de riesgo, buscando mantener su trayectoria estable como proporción del PIB; sin embargo, el entorno financiero cambia con la pandemia y el gobierno federal deberá hacer los reajustes necesarios. Se vislumbra difícil la emisión de instrumentos en moneda nacional, a tasa fija y con vencimientos de largo plazo, como se pretendía anteriormente. Además, la baja en la calificación de México por parte de agencias calificadoras internacionales complica el escenario, aún más.

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, de acuerdo con cifras desestacionalizadas, en 2019 el Producto Interno Bruto (PIB) se contrajo 0.1 % frente al año anterior, cuando incrementó 2.1 % anual.

Perspectivas para la Economía en México[4]

Ante la pandemia del coronavirus, todas los indicadores económicos deberán ajustarse. El gobierno federal deberá tomar las medidas en su oportunidad.

Se espera que la economía entre en una recesión en 2020 y caiga en un -6.6% y haya un crecimiento moderado en 3.0% en 2021. La reactivación del consumo será un impulsor clave de la recuperación, si es que se toman las medidas pertinentes. El entorno se percibe complicado para la inversión. Los riesgos incluyen un desempeño peor al esperado en el sector petrolero, por la caída de los precios a nivel internacional. El sector de la construcción sensiblemente afectado por la cancelación de obras, luego de la reciente eliminación de algunas restricciones en los sitios de construcción en la Ciudad de México. Los riesgos internacionales a la baja incluyen nuevas tensiones comerciales con los Estados Unidos y episodios renovados de volatilidad

financiera en las economías de mercados emergentes, que aumentarán los costos de financiamiento de la deuda, un aumento en los commodities y un volátil mercado de cambios.

La actividad económica se ha debilitado. Las tensiones comerciales y la incertidumbre política han reducido la confianza empresarial y frenado la inversión. Los sectores de la industria y la agricultura son débiles, mientras que los servicios siguen siendo más resistentes. Debido a los precios más bajos del combustible, el ingreso del gobierno está sensiblemente afectado. El consumo del gobierno es moderado, ya que el gasto del gobierno federal sigue restringido. La creación de empleo en el sector formal ha disminuido y el desempleo ha aumentado con la pandemia.

Se requieren medidas inmediatas para proteger los sectores de la economía. Las medidas que se tomen en el futuro cercano serán clave para la recuperación. Y el tomar medidas que incentiven la inversión y la eficiencia del sector público.

Según SHCP[5], el programa económico para 2020 se basaba en un marco macroeconómico prudente y acorde con las expectativas de los mercados, dada la incertidumbre que prevalecía en el entorno económico internacional, hasta antes de la pandemia. Sin embargo, con el efecto del COVID-19 estos pronósticos deberán de ser ajustados en el presupuesto del gobierno en las próximas semanas.

Indicadores Financieros

	2015	2016	2017	2018	2019/e	2020/e
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	2.8	3.1	1.8	**2.0**	**-1.8**	**-1.8**
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.35	0.8	1.0	**4.1**	**4.9**	**4.5**
Tasas de Interés Nominales (CETES)	3.04	4.3	6.7	**7.0**	**7.8**	**7.1**
Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	43.2	50.5	48.4	**46.1**	**45.8**	**45.8**

Fuente: Criterios generales de la política económica para la iniciativa de la Ley de Ingresos y el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2020. Secretaría de Hacienda y Crédito Público, septiembre de 2019. Los datos de 2019 y 2020 corresponden a datos estimados. Los datos de 2015 a 2018 corresponden a datos históricos de ediciones anteriores del mismo documento.
https://www.ppef.hacienda.gob.mx/work/models/PPEF2020/paquete/politica_hacendaria/CGPE_2020.pdf

La industria manufacturera en México[6]

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

A pesar de que la producción manufacturera avanzó de manera modesta durante el segundo semestre de 2019, el total de las actividades secundarias exhibió una contracción debido fundamentalmente a las disminuciones registradas en los rubros de minería y de construcción. La moderada expansión en las

manufacturas fue resultado del impulso en las exportaciones, como consecuencia de la reorientación del comercio de Estados Unidos hacia México y a pesar de la desaceleración en su nivel de actividad económica. La contracción en el sector minero del país se explica principalmente por el declive durante la primera parte del año en la plataforma de producción de petróleo. Por su parte, la disminución en el sector de la construcción se debió a la incertidumbre generada por las previsiones de menor crecimiento y a ciertos retrasos en los proyectos de construcción privados debido a la revisión de los reglamentos y permisos de construcción en ciertas regiones del país; así como a la disminución de la inversión pública en infraestructura por los tiempos de elaboración y aprobación de los estudios de pre- inversión de los nuevos proyectos.

El Indicador IMEF[7] Manufacturero registró en enero de 2020 un aumento de 1.2 puntos para ubicarse en 48.2 unidades. Así, el Indicador se mantuvo en zona de contracción (<50) por noveno mes consecutivo. La serie tendencia-ciclo de ese indicador aumentó 0.1 unidades y permaneció en zona de contracción por nueve meses consecutivos. Por su parte, el Indicador ajustado por tamaño de empresa aumentó 2.7 puntos para ubicarse en 49.4 unidades y, así, permaneció en zona de contracción por sexto mes consecutivo.

Durante enero de 2020, cuatro de los cinco componentes del Indicador Manufacturero registraron incrementos. Los subíndices Nuevos Pedidos, Producción e Inventarios volvieron a registrar aumentos mensuales, en esta ocasión de 1.2, 1.3 y 3.1 puntos, para llegar a 46.5, 46.9 y 49.2 unidades, respectivamente. El subíndice Empleo también mostró un aumento, de 0.9 puntos, para llegar a 44.7 unidades, luego de haber sufrido una caída en diciembre. El subíndice Entrega de Productos volvió a registrar una caída, en esta ocasión de 1.0 unidades, para cerrar en 49.4 unidades.

La industria turística en México

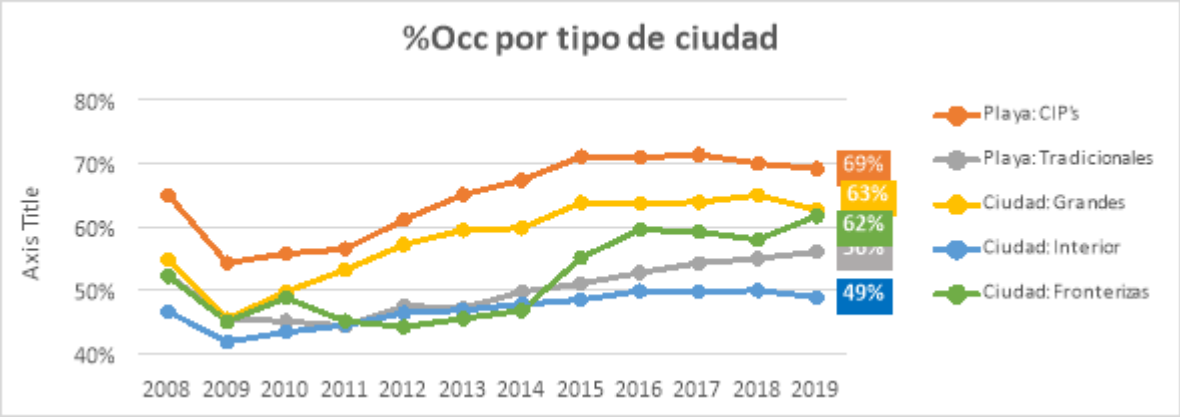
Uno de los impulsores fundamentales para el fortalecimiento del turismo en México es la industria hotelera, cuyo crecimiento depende del flujo de turistas a los distintos destinos, las inversiones que el Gobierno Federal impulsa en materia de infraestructura, y de la participación del sector privado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

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

Adicional a lo anterior, la ocupación hotelera al cierre de 2019 bajó de 61.0 % a diciembre de 2018 a 60.3 % en 2019. Durante 2019, la llegada de turistas internacionales fue de 97.4 millones, equivalente a 0.9% más que en 2018. El ingreso de divisas por concepto de viajeros internacionales ascendió a 24.5 mil millones de dólares, lo que representa 9.0 % más que en 2018[9].

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

materia turística. Sin embargo, con la pandemia del coronavirus este escenario cambiará drásticamente para el 2020, por el cierre de propiedades hoteleras a nivel internacional y nacional y el flujo de huéspedes tanto de negocio como de turismo.



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

Al hacer un análisis del comportamiento sobre las ocupaciones hoteleras en el paísen 2019, se observa que desde 2015 se registraron niveles de ocupación muy saludables, particularmente en los Centros Integralmente planeados (CIP's) y Grandes Ciudades. Para 2019 sin embargo se ve una disminución de 1.1pp en porcentaje de ocupación a nivel nacional, esto debido a un mayor incremento de oferta durante estos dos últimos años (incremento de 6.1% en cuartos disponibles de 2017 a 2019) que de demanda (incremento de 4.4% en cuartos ocupados en el mismo periodo). De este modo, la tendencia alcista se ha ido aplanando en centros y grandes ciudades, mientras que las playas tradicionales y las ciudades fronterizas siguen ganando terreno. En cambio, las ciudades del interior observaron contracciones en cuartos noche en el 2019, en plazas como: Celaya, Coatzacoalcos, Colima, Culiacán, Guanajuato, Irapuato, León, Querétaro, salamanca, San Juan del Río, San Miguel de Allende, Tlaxcala, Toluca, Valle de Bravo y Zacatecas.

Centro	Cuartos disponibles promedio diario				Cuartos ocupados promedio del periodo			
	Diferencia		Variación (%)		Diferencia		Variación (%)	
	2017-2018	2018-2019	2017-2018	2018-2019	2017-2018	2018-2019	2017-2018	2018-2019
Total	**14,149**	**9,314**	**3.7**	**2.3**	**7,586**	**2,810**	**3.2**	**1.1**
Centros de Playa	***7,039***	***3,318***	***3.9***	***1.7***	***3,656***	***1,096***	***3.0***	***0.9***
Integralmente Planeados	*3,468*	*1,477*	*5.5*	*2.2*	*1,638*	*457*	*3.7*	*1.0*
Tradicionales	*625*	*307*	*1.0*	*0.5*	*851*	*774*	*2.6*	*2.3*
Otros	*2,946*	*1,534*	*5.0*	*2.5*	*1,167*	*-135*	*2.6*	*-0.3*
Ciudades	***7,110***	***5,996***	***3.5***	***2.8***	***3,931***	***1,713***	***3.4***	***1.5***
Grandes	*67*	*3,552*	*0.1*	*4.3*	*667*	*705*	*1.3*	*1.3*
Del Interior	*6,480*	*2,098*	*6.0*	*1.8*	*3,155*	*251*	*5.9*	*0.4*
Fronterizas	*563*	*346*	*4.5*	*2.6*	*109*	*757*	*1.5*	*9.9*

Reporte de Ocupación Hotelera en los 70 destinos principales monitoreados en DataTur. Diciembre de 2019.

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

El precio del petróleo a nivel mundial se desplomó en marzo 2020 debido al rompimiento del acuerdo de los países productores de petróleo, lo cual está repercutiendo en muchos sectores productivos, y entre ellos, en las aerolíneas. Se prevé una grave recesión en 2020 y posiblemente el sector turístico sea de los últimos en recuperarse ante un deterioro del ingreso de las familias por el efecto de la pandemia del coronavirus.

Hasta enero 2020 antes del efecto del coronavirus, según la sexta previsión global para el sector de los viajes en el 2020 CWT y GBTA se preveía que las tarifas aéreas subirían un mero 1.2 %, y las de hoteles y coches de alquiler un 1.3 % y un 1.0% respectivamente. Se percibía la marcha de la economía mundial en general como positiva –con un crecimiento previsto para 2020 del 3.6 %–, ahora después de la pandemia, todos estos pronósticos tendrán que ser reevaluados.

El efecto del coronavirus impactará a Latinoamérica previendo una contracción de un -5.2% en 2020, de acuerdo con Fondo Monetario Internacional. Una situación política y económica volátil en algunas de las economías más grandes como Argentina, México y Brasil pondrán, aún en más tensión las previsiones. En el caso de México específicamente, si continuase la tensión con Estados Unidos y se llegaran a imponer tarifas arancelarias adicionales, los viajes de negocios sufrirían aún más un impacto negativo mayor.

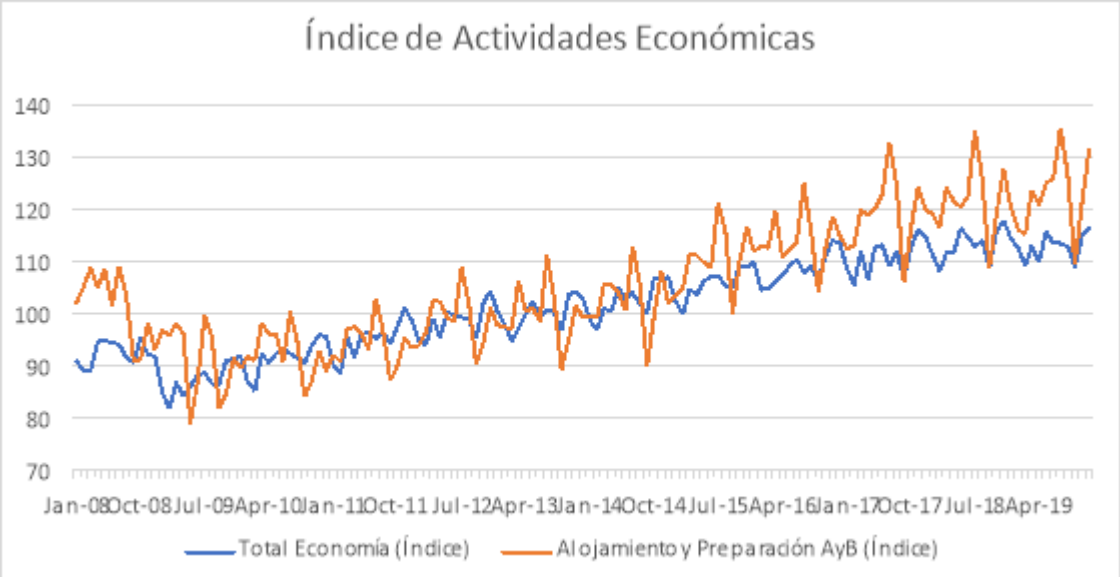
Aéreo: debido a las largas distancias, al crecimiento de la clase media y a la baja penetración en el mercado del transporte aéreo, existen numerosas oportunidades, y las compañías aéreas están aprovechándolas al máximo. Desde 2017, han irrumpido en el mercado varias aerolíneas nuevas y las de bajo costo han incrementado su cuota de mercado de forma significativa en Brasil, México y Colombia. Ahora con el coronavirus, el sector de la aviación sufrirá el retroceso, que hasta ahora alcanzado.

Transporte terrestre: el ligero aumento de la demanda de coches de alquiler en 2019 estuvo impulsado por un incremento en Brasil, la economía más grande de la región. Las empresas de alquiler de coches avisan del cambio cultural que se está produciendo –coches compartidos en lugar de en propiedad– y el crecimiento del turismo también está impulsando el sector.

Imagen: Crecimiento en 2019 por segmento aéreo, hotelero y transporte terrestre:

Región	Aéreo	Hotelero	Transporte terrestre
Latinoamérica	**-1,6 %**	**-0,4 %**	**1,0 %**
Norteamérica	**2,3 %**	**2,3 %**	**1,0 %**
Europa Occidental	**0,5 %**	**0,7 %**	**0,5 %**
Europa Oriental	**-0,2 %**	**0,7 %**	**1,5 %**
Oriente Medio y África	**2,2 %**	**2,5 %**	**0,5 %**
Asia Pacífico	**1,3 %**	**1,3 %**	**0,5 %**

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



Índicador Global de la Actividad Económica (IGAE), serie desestacionalizada, (índice base 2013=100). Fuente: INEGI.

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

Hoteles Urbanos en Determinadas Ciudades Medianas en México

			Hoteles con marca internacional		Hoteles con marca nacional		Hoteles Independientes	
	Total de Hoteles	Total de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos	% de Hoteles	% de Cuartos
Aguascalientes	51	3,770	10	21	15	24	75	55
Chihuahua	45	3,901	42	54	7	10	54	36
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	73	5,494	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	134	8,252	11	29	10	20	81	52
Querétaro	114	8,149	19	33	14	28	67	39
Saltillo	38	3,284	24	42	17	26	60	34
San Luis Potosí	60	4,475	19	25	20	28	63	46
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	28	3,215	39	51	29	29	32	20
Veracruz	114	7,874	8	14	5	10	87	75
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
Subtotal	**1,102**	**70,967**	**248**	**398**	**201**	**325**	**1,060**	**778**
Área Metropolitana México	423	39,817	15	31	12	20	73	49

Guadalajara	193	17,210	14	30	11	18	75	52
Monterrey	108	14,455	48	55	25	30	27	15
Subtotal	**724**	**71,482**	**77**	**116**	**48**	**68**	**175**	**116**
Total	**1,826**	**142,449**	**325**	**514**	**249**	**393**	**1,235**	**894**

Fuente: Elaboración propia con información de zonaturistica.com ?????????????????/febrero 2020

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 más de 743 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra las principales franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles Midscale y Upscale en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Categoría	Número de Hoteles en México
City Express®	City Express	Mexicana	Midscale	92
Fiesta Inn® y FI Loft®	Posadas	Mexicana	Upper Midscale	75
Holiday Inn® HI & Suites®	IHG	Inglesa	Upper Midscale	62
Holiday Inn Express® HIE & Suites®	IHG	Inglesa	Midscale	57
One®	Posadas	Mexicana	Economy	47
Hampton Inn® HI & Suiites®	Hilton	Americana	Upper Midscale	35
City Express Plus®	City Express	Mexicana	Upper Midscale	23
City Express Junior®	City Express	Mexicana	Economy	22
Ibis® Ibis Styles®	Accor	Francesa	Midscale	22
Gamma de Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	Midscale	20
Courtyard®	Marriott	Americana	Upscale	19
Fiesta Americana®	Posadas	Mexicana	Upscale	18
Camino Real®	Real Turismo	Mexicana	Upscale	16
Fairfield Inn & Suites®	Marriott	Americana	Upper Midscale	13
Wyndham Garden®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	12
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	Upper Midscale	11
City Express Suites®	City Express	Mexicana	Midscale	11
LQ Hotel by La Quinta®	La Quinta	Americana	Midscale	11
Crowne Plaza®	IHG	Inglesa	Upscale	11
Westin®	Marriott	Americana	Upper Upscale	11
Quinta Real®	Real Turismo	Mexicana	Upper Upscale	11
Ramada®	Wyndham	Americana	Upper Midscale	10
Staybridge®	IHG	Inglesa	Upscale	10

Hilton Garden®	Hilton	Americana	Upscale	10
Marriott®	Marriott	Americana	Upper Upscale	10
Fiesta Americana Grand®	Posadas	Mexicana	Upper Upscale	10
Hilton®	HIlton	Americana	Upper Upscale	9
NH Hotels® NH Collection®	NH	Española	Upper Midscale	8
Four Points by Sheraton®	Marriott	Americana	Upscale	8
Microtel Inn & Suites®	Wyndham	Americana	Economy	7
Curio®	Hilton	Americana	Upper Upscale	7
InterContinental®	IHG	Inglesa	Luxury	7
Live Aqua®	Posadas	Mexicana	Luxury	7
Hyatt Place®	Hyatt	Americana	Upscale	6
DoubleTree® DT Suites®	Hilton	Americana	Upscale	6
Sheraton®	Marriott	Americana	Upper Upscale	6
AC by Marriott®	Marriott	Americana	Upscale	5
Aloft®	Marriott	Americana	Upscale	4
Howard Jonhson®	Wyndham	Americana	Economy	4
JW Marriott®	Marriott	Americana	Luxury	4
Hyatt Regency	Hyatt	Americana	Upper Upscale	4
St. Regis®	Marriott	Americana	Luxury	2
Total				**743**

Fuente: Información recopilada en los sitios web de cada empresa, al 31 de diciembre de 2019. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles orientados al segmento de negocios con franquicias internacionales, sector al que los hoteles de Fibra Inn pertenecen y se destaca la oportunidad en el segmento de hoteles de lujo.

Existe un puñado de carteras y propiedades individuales que comparten el mismo estándar que los hoteles de Fibra Inn y en los que es posible participar como un eficiente y expedito sumador de hoteles de negocios internacionales haciéndolo con bajos riesgos de ejecución y operación. Además, se puede apreciar un fuerte potencial para el segmento de lujo bajo marcas internacionales en México.

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

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

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

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

La industria de las Fibras en México

La industria de Fibras empezó en el 2011 en México. La experiencia en los estos años demuestra que las Fibras son un vehículo para obtener capital necesario para respaldar una rápida expansión de carteras, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda, lo que permitirá mayor habilidad para invertir.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de Ps. 303.0 billones en ocho años y en el último año recuperó 29.7% de valor de capitalización, después de una caída del 8.7% en 2018, debido a las condiciones de mercado y financieras que prevalecieron en ese año.

Tamaño de la Industria de Fibras en México

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

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

viii) Estructura de Administración

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 2019.

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

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

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

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

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

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

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2019:

Miembro	**Edad**	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	66	José Francisco Clariond Castañeda
Joel Zorrilla Vargas	57	Adrián Jasso
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	62	Miguel Aliaga Gargollo
Adrián Garza de la Garza*	67	
Alberto Rafael Gómez Eng*	66	
Santiago Pinson Correa*	44	
Héctor Medina Aguiar*	69	
Marcelo Zambrano Lozano*	64	

*Miembro Independiente.

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

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

- ***Fondo de Gastos de Emisión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.
- ***Fondo de Impuestos por Inversión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario.
- ***Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- ***Cuenta General***. En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- ***Fondo de Gastos de Mantenimiento 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 de la Fibra y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que se indique y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.
- ***Fondo de Servicio la Deuda***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o la Fibra.
- ***Cuenta de Distribuciones de Efectivo***. En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los rembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.
- ***Cuentas Adicionales***. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

Terminación del Contrato de Asesoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por Ps. 43.5 millones y Ps. 24.7 millones, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 30.4 millones y Ps. 6.9 millones, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por Ps. 13.0 millones y Ps. 17.8 millones, respectivamente. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por Ps. 20.8 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 14.6 millones y un abono en el pasivo por Ps. 6.2 millones.

Al 31 de diciembre de 2019, el 30% del pago en efectivo representa Ps. 54.8 millones y el 70% del pago en especie liquidables en CBFI´s representan Ps. 127.9 millones.

ix) 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.

x) Derechos

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso para recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizarlas. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Activos a sus Tenedores.

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

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

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

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Se tiene la política de dar distribuciones trimestrales y esta puede ser modificada por el Comité Técnico.

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

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

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

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

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

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

(i) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 días hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso[10] y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

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

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

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

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

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del

Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

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

(iii) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

Derecho de Contar con Representante Común

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

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

Para todo aquello no expresamente previsto en los CBFIs, en el Fideicomiso o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual).

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

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

c) Verificar la constitución del Fideicomiso;

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

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

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

g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;

h) Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica, la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones;

i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de Emisión que deba celebrar el Fiduciario;

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

k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval (por escrito), a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que estas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas, así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario;

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

m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común;

n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador o de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos; y

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

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

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

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

xi) Distribuciones

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

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

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;

- Requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- Ingreso gravable;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Gastos de operación; y
- Otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes, incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Se estima que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No se puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro, sin embargo no se tiene intención de efectuar Distribuciones por un porcentaje inferior al 95% indicado.

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

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han ido adquiriendo más propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2019 es de 39 hoteles totales. Estos representan 6,485 cuartos totales, que en su totalidad están en operación. Adicionalmente Fibra Inn participa en la inversión con inversionistas terceros en cuatro propiedades en proceso de desarrollo externo a la Fibra, bajo el modelo de Fábrica de Hoteles, que representan 850 Cuartos.

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

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

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

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Indicadores operativos de Ventas Totales[1] por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, (Ps. Millones) 2019	2018	2017
Servicios Limitados:			
Número de hoteles	10	11	11
Número de Cuartos disponibles	1,266	1,424	1,424
Ocupación	48%	57%	60%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 973	Ps. 912	Ps. 880
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	467	523	525
Ingresos	Ps. 206.2	Ps. 263.9	Ps. 275.6
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	19	19	18
Número de Cuartos disponibles	3,382	3,383	3,203
Ocupación	61%	65%	61%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,290	Ps. 1,292	Ps. 1,258
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	783	842	773
Ingresos	Ps. 977.4	Ps. 1,053.2	Ps. 931.3
Servicios Completos:			
Número de hoteles	12	12	13
Número de Cuartos disponibles	2,019	2,020	2,149
Ocupación	62%	65%	64%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,396	Ps. 1,380	Ps. 1,368
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	860	897	874
Ingresos	Ps. 692.7	Ps. 695.5	Ps. 694.2
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles	1	1	1
Número de Cuartos disponibles	117	117	117
Ocupación	70.4%	75%	87%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,440	Ps. 1,250	Ps. 1,362
Ingreso por Habitación Disponible (Revpar)	1,014	1,072	1,191
Ingresos	Ps. 43.8	Ps. 44.1	Ps. 51.5
Ingresos Totales	Ps. 1,920.1	Ps. 2,056.7	Ps. 1,952.5

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

El portafolio de hoteles está afiliado con diversas marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera en operación está integrada de la siguiente manera al cierre del 31 de diciembre de 2019:

- Catorce hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,546 Cuartos en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 67.0% al 31 de diciembre de 2019.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,113 Cuartos que están en operación; lo que presentó una ocupación promedio de 60.7% al 31 de diciembre de 2019.

- Diez hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Toluca, Ciudad Juárez, Guadalajara, Monterrey y Playa del Carmen. Estas diez propiedades comprenden un total de 1,338 Cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 49.2% al 31 de diciembre de 2019.

- Un hotel que opera bajo la marca local Ex-hacienda San Xavier en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 Cuartos, cuya ocupación promedio fue de 39.6% al 31 de diciembre de 2019.

- 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, Coatzacoalcos, Saltillo, Chihuahua y Guadalajara con un total de 1,130 Cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 52.4% al 31 de diciembre de 2019.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 203 Cuartos, lo que representó una ocupación promedio de 68.0% al 31 de diciembre de 2019.

Fibra Inn participa en proyectos de inversión con inversionistas terceros en cuatro propiedades en proceso de desarrollo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 850 Cuartos. Estos son:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey que tendrá 250 Cuartos;
- El desarrollo del Marriott® Monterrey Aeropuerto que tendrá 208 Cuartos; y
- Adquisición del Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.
- El desarrollo del W Hotels en Playa del Carmen que tendrá 218 Cuartos.

Adicionalmente, se conserva un terreno en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en Ciudad del Carmen, Campeche con 180 Cuartos. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido a las condiciones del mercado local y, sigue suspendido indefinidamente.

Al 31 de diciembre de 2019, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero, parte relacionada de Fibra Inn, Gestor de Activos Prisma a excepción del Holiday Inn® Puebla la Noria, en donde la operación es ejercida por un operador hotelero tercero.

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

Resumen de Información Operativa por hotel 2019 vs 2018
Información de Ventas Totales
(Pesos)

Indicadores Operativos de Venta Total			Año terminado el 31 de diciembre de 2019					Año terminado el 31 de diciembre de 2018				
	Marca	Ubicación	Ocupación	Tarifa	Revpar	Ingresos Habitaciones	Total Ingresos	Ocupación	Tarifa	Revpar	Ingresos Habitaciones	Total Ingresos
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	74%	1,388	1,024	83,383,673	84,307,886	77%	1,336	1,030	74,208,172	84,758,643
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	58%	1,152	674	54,765,025	57,180,952	70%	1,213	855	70,820,745	73,125,346
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	80%	1,072	855	45,270,577	45,871,174	91%	850	775	41,018,098	41,715,257
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	60%	1,228	737	47,884,450	48,451,950	61%	1,218	747	48,530,052	49,071,401
5	Holiday Inn Express	Saltillo	67%	1,264	845	53,670,310	54,221,596	77%	1,320	1,015	66,680,419	67,194,302
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	80%	1,384	1,103	62,930,186	63,254,471	78%	1,374	1,079	71,670,860	71,980,197
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	62%	1,041	651	26,268,538	31,796,410	64%	1,075	692	27,535,845	27,690,516
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	73%	1,386	1,016	73,440,543	76,292,822	76%	1,410	1,068	77,184,216	80,133,758
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	72%	1,310	945	21,274,025	21,846,930	74%	1,283	955	31,362,901	31,182,659
10	Holiday Inn Express	Guadalajara Autónoma	65%	1,316	855	62,146,855	62,600,855	70%	1,313	915	66,503,709	66,936,789
11	Holiday Inn Express	Toluca	55%	1,017	563	63,690,707	64,193,350	57%	1,044	594	67,737,408	68,215,888
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	51%	1,085	549	39,308,982	39,987,853	64%	1,191	760	54,407,133	55,023,855
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	73%	1,120	821	44,976,816	52,335,736	77%	1,076	833	45,592,402	52,722,030
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	77%	1,614	1,250	90,316,699	98,041,364	82%	1,542	1,260	91,039,833	98,390,667
15	Ex-hacienda	Guanajuato	40%	1,559	617	34,914,886	39,175,536	47%	1,717	815	46,095,309	50,611,999

	San Xavier												
16	Wyndham Garden	Irapuato	33%	772	258	9,593,161	9,917,466	47%	780	368	13,707,891	14,017,233
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	44%	1,600	707	71,055,927	82,098,154	45%	1,686	768	76,939,050	92,088,793
18	Holiday Inn	México Coyoacán	65%	1,252	810	63,258,166	84,702,464	77%	1,279	992	77,470,481	104,222,566
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	30%	824	252	16,539,838	16,883,042	34%	836	285	18,747,191	19,079,641
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	65%	1,910	1,236	81,224,333	82,686,723	72%	1,910	1,385	90,993,250	92,544,287
21	Wyndham Garden	Celaya	24%	764	182	9,960,043	10,284,328	44%	707	308	16,883,546	17,192,889
22	Wyndham Garden	León	60%	1,041	624	28,720,337	29,155,359	64%	1,050	672	30,921,356	31,336,803
23	Holiday Inn	Tampico Altamira	64%	1,161	741	54,939,565	57,740,612	68%	1,105	752	55,690,511	58,462,298
24	Aloft	Guadalajara	66%	1,459	959	49,691,266	52,454,132	68%	1,477	988	51,733,017	53,188,474
25	Wyndham Garden	Silao	25%	800	198	10,336,574	10,469,535	32%	840	272	14,184,140	14,298,206
26	Casa Grande	Chihuahua	68%	924	627	26,303,314	30,900,962	65%	933	607	25,477,498	30,148,503
27	Casa Grande	Delicias	68%	1,152	1,078	25,288,127	28,127,806	66%	1,078	713	22,898,485	25,499,559
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	59%	843	500	19,721,001	19,945,515	60%	892	535	21,098,230	21,312,398
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	46%	673	310	14,605,333	14,903,535	63%	658	415	19,565,613	19,851,170
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	76%	1,031	785	32,386,965	32,458,865	78%	1,056	826	34,088,187	34,159,525
31	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	59%	1,929	1,142	91,313,848	96,494,363	62%	2,016	1,245	99,539,741	104,765,893
32	Wyndham Garden	Guadalajara	65%	1,318	862	58,533,305	58,986,106	67%	1,270	846	57,449,752	57,841,365
33	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	93%	1,169	1,087	37,696,473	41,395,462	95%	1,024	971	33,682,813	36,785,306
34	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	53%	1,154	608	33,486,105	34,941,332	48%	1,063	514	28,321,852	29,714,860
35	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	70%	1,440	1,014	43,264,130	43,769,326	75%	1,437	1,073	43,575,743	44,090,034
36	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	62%	1,203	674	44,270,559	45,630,783	62%	1,228	763	50,152,474	51,747,909
37	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	40%	1,180	474	32,875,698	33,880,243	40%	1,373	550	35,079,197	36,037,381
38	City Express	Chihuahua	60%	984	588	12,361,653	12,570,934	71%	975	691	26,248,134	26,618,860
39	Hotel Tecnológico Norte	Chihuahua	34%	748	252	7,438,677	7,564,245	45%	719	326	12,499,493	12,704,818
40	Holiday Inn	Cd. Juárez	50%	1,591	797	57,010,860	59,874,968	20%	1,656	325	8,907,439	9,571,655

41	Courtyard by Marriott	Chihuahua	62%	1,959	1,218	67,593,222	68,837,193	65%	1,875	1,227	68,081,909		69,406,885
42	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	55%	1,102	606	18,787,939	19,425,368	46%	1,093	506	15,037,060		15,671,306
	Total del Portafolio		**59%**	**1,279**	**753**	**1,822,336,547**	**1,920,129,815**	**64%**	**1,250**	**796**	1,953,519,033		2,056,756,635

Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas. (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos Se incluyen las cifras de los hoteles Holiday Inn & Suites, City Express Chihuahua y Hotel Tecnológico Norte (antes City Express Junior Chihuahua) hasta el dia de su venta durante el 2019.

Resumen de Información Operativa por hotel 2018 vs 2017
Información de Ventas Totales
(Pesos)

	Indicadores Operativos de Venta Total		Año terminado el 31 de diciembre de 2018					Año terminado el 31 de diciembre de 2017				
	Marca	Ubicación	Ocupación	Tarifa	Revpar	Ingresos Habitaciones	Total Ingresos	Ocupación	Tarifa	Revpar	Ingresos Habitaciones	Total Ingresos
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	77%	1,336	1,030	74,208,172	84,758,643	74%	1,225	912	74,208,172	74,959,690
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	70%	1,213	855	70,820,745	73,125,346	63%	1,145	724	59,993,474	61,957,969
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	91%	850	775	41,018,098	41,715,257	47%	909	431	22,789,424	23,198,144
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	61%	1,218	745	48,530,052	49,071,401	62%	1,179	734	47,711,616	48,173,075
5	Holiday Inn Express	Saltillo	77%	1,320	1,015	66,680,419	67,194,302	71%	1,227	870	57,178,171	57,626,445
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	79%	1,374	1,079	71,670,860	71,980,197	80%	1,317	1,059	70,360,253	70,634,892
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	57%	1,044	594	27,535,845	27,690,516	58%	997	574	26,630,404	26,762,249
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	76%	1,410	1,068	77,184,216	80,133,758	74%	1,397	1,031	74,527,705	77,035,824
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	74%	1,283	955	31,362,901	31,182,659	73%	1,368	993	32,624,206	33,322,986
10	Holiday Inn	Guadalajara	70%	1,313	916	66,503,709	66,936,789	69%	1,280	878	63,761,600	64,130,767

	Express	Autónoma										
11	Holiday Inn Express	Toluca	64%	1,076	692	67,737,408	68,215,888	65%	1,075	696	68,072,588	68,481,308
12	Wyndham Garden	Playa del Carmen	64%	1,191	761	54,407,133	55,023,855	56%	1,222	679	48,596,063	49,035,465
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	77%	1,076	833	45,592,402	52,722,030	79%	1,162	917	50,178,468	56,577,693
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	82%	1,542	1,260	91,039,833	98,390,667	79%	1,475	1,170	84,562,542	89,568,364
15	Camino Real	Guanajuato	47%	1,717	815	46,095,309	50,611,999	49%	1,632	806	45,608,350	48,639,955
16	Wyndham Garden	Irapuato	47%	780	368	13,707,891	14,017,233	63%	813	513	19,112,956	19,376,647
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	46%	1,686	768	76,939,050	92,088,793	61%	1,665	1,009	109,013,525	122,885,201
18	Holiday Inn	México Coyoacán	78%	1,279	992	77,470,481	104,222,566	69%	1,269	871	64,532,025	88,798,482
19	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	34%	836	285	18,747,191	19,079,641	30%	864	262	17,240,963	17,570,913
20	Courtyard by Marriott	Saltillo	73%	1,910	1,385	90,993,250	92,544,287	68%	1,755	1,185	77,864,700	79,359,154
21	Wyndham Garden	Celaya	44%	708	308	16,883,546	17,192,889	43%	733	313	17,143,137	17,406,828
22	Wyndham Garden	León	64%	1,050	672	30,921,356	31,336,803	67%	1,047	698	32,094,061	32,458,281
23	Holiday In	Tampico Altamira	68%	1,106	752	55,690,511	58,462,298	55%	1,101	604	44,780,535	47,046,884
24	Aloft	Guadalajara	68%	1,477	998	51,733,017	53,188,474	66%	1,420	934	48,418,711	49,534,573
25	Wyndham Garden	Silao	32%	840	272	14,184,140	14,298,206	40%	830	333	17,360,775	17,474,691
26	Casa Grande	Chihuahua	65%	933	607	25,477,498	30,148,503	71%	904	640	26,874,446	31, 802,382
27	Casa Grande	Delicias	66%	1,078	713	22,898,485	25,499,559	70%	1,004	706	22,688,193	25,268,090
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	60%	892	535	21,098,230	21,312,398	70%	844	592	23,321,352	23,511,365
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Culiacán	62%	620	386	14,502,032	14,644,709	62%	619	382	22,007,307	22,197,375
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	63%	658	416	19,565,613	19,851,170	60%	638	383	18,021,998	18,275,349
31	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	78%	1,056	826	34,088,187	34,159,525	76%	1,086	823	33,927,772	33,991,128
32	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	62%	2,016	1,245	99,539,741	104,765,893	62%	1,963	1,222	97,662,581	102,796,982
33	Wyndham Garden	Guadalajara	67%	1,271	846	57,449,752	57,841,365	62%	1,210	753	51,103,190	51,500,041
34	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	95%	1,024	971	33,682,813	36,785,306	60%	1,128	673	23,319,143	26,149,597
35	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	48%	1,063	514	28,321,852	29,714,860	52%	1,004	522	28,758,454	30,197,317
36	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	75%	1,437	1,073	43,575,743	44,090,034	87%	1,362	1,191	50,867,054	51,501,552
37	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	62%	1,229	763	50,152,474	51,747,909	32%	1,422	461	14,518,927	15,158,714
38	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	40%	1,373	550	35,079,197	36,037,381	51%	1,371	699	48,466,771	49,334,997
39	City Express	Chihuahua	71%	975	691	26,248,134	26,618,860	73%	937	686	26,038,269	26,348,350
40	City Express Junior	Chihuahua	45%	719	326	12,499,493	12,704,818	49%	681	335	12,847,478	13,033,527

41	Holiday Inn	Cd. Juárez	20%	1,656	325	8,907,439	21,344,990	65%	877	574	20,237,331	21,344,990
42	Courtyard by Marriott	Chihuahua	65%	1,875	1,227	68,081,909	69,406,885	53%	1,795	947	52,546,351	53,730,989
43	Wyndham Garden	Monterrey Valle Real	46%	1,093	506	15,037,060	15,671,306	48%	1,041	498	13,747,313	14,370,817
	Total		64%	1,250	796	1,953,519,033	2,056,756,635	62%	1,217	758	1,861,318,354	1,952,530,042

Ingreso Total es la suma de ingresos por Cuarto, alimentos y bebidas (según aplique), lavandería, rentas de salas de junta, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos
Se incluyen las cifras del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán hasta el 28 de Agosto del 2018, cuando se vendió.

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 2019, las propiedades están ubicadas en 14 estados y 19 ciudades del territorio nacional.

Inversión de Hoteles

La siguiente tabla presenta un resumen de la inversión en la compra de hoteles los 39 hoteles más un terreno por entidad federativa al 31 de diciembre de 2019:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión (2) (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche (1)	1	-	-	41.3	1%
Chihuahua	8	1,144	18%	1,159.7	17%
Coahuila	3	586	9%	725.3	10%
Ciudad de México	1	214	3%	381.0	5%
Estado de México	3	524	8%	478.0	7%
Guanajuato	5	676	10%	694.0	10%
Jalisco	5	825	13%	902.4	13%
Nuevo León	5	923	14%	1,070,7	15%
Puebla	2	446	7%	563.9	8%
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%
Quintana Roo	1	196	3%	135.7	2%
Sonora	1	151	2%	175.0	2%

Tamaulipas	3	443	7%	269.2	4%
Veracruz	1	180	3%	189.5	3%
Total / Promedio	40	6,485	100%	7,000.7	100%

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

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

Desinversión de Hoteles

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

- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.
- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

La siguiente tabla presenta un resumen de la desinversión en hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2019:

Entidad Federativa	Año de Desinversión	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión Original (Ps. Millones)	Precio de Venta (Ps. millones)
Sinaloa	2018	1	158	2%	60.9	85.0
Chihuahua	2019	2	209	4%	118.8	135.0
Jalisco	2019	1	90	1%	139.9	99.0
Total / Promedio		4	457	7%	197.9	319.0

Ingresos de Hoteles por Entidad Federativa

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2019	2018	2017
	(Cifras expresadas en millones de pesos)		
Ingresos por Entidad Federativa:			
Chihuahua	357.4	337.4	349.0
Coahuila	194.1	232.9	198.9
Ciudad de México	84.7	104.2	88.8
Estado de México	105.4	115.8	113.5
Guanajuato	99.0	127.7	135.3
Jalisco	285.3	306.0	265.1
Nuevo León	374.6	383.7	358.7
Puebla	134.4	144.8	179.5
Querétaro	48.5	49.1	48.2
Quintana Roo	40.0	55.0	49.1
Sinaloa	-	14.6	22.2

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2019	2018	2017
	(Cifras expresadas en millones de pesos)		
Sonora	34.9	29.7	30.2
Tamaulipas	145.0	137.0	96.4
Veracruz	16.9	18.8	17.6
Total	1,920.1	2,056.8	1,952.5

Estacionalidad

Los hoteles del portafolio de Fibra Inn están orientados a servir a viajeros, incluyendo, de manera destacada a los viajeros de negocios; por tanto, estas propiedades están localizadas estratégicamente cerca de parques industriales, aeropuertos, conjuntos de oficinas y centros de negocio. La estacionalidad en relación a los ingresos está ligada a la actividad de los huéspedes con actividades de negocio. Es por eso que se presenta una disminución de actividad durante los fines de semana y a lo largo del año, durante las vacaciones de Semana Santa, en el verano y en las vacaciones de fin de año.

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

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

ii) Adquisiciones, Desinversiones o Desarrollos Inmobiliarios

Adquisiciones:
Del año 2017 al 2019 no se adquirieron hoteles y por tanto no hubo adición de cuartos nuevos al portafolio de la Fibra

Desinversiones:

- El hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán se vendió en Agosto de 2018
- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.
- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

La siguiente tabla presenta un resumen de la desinversión en hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2019:

Entidad Federativa	Año de Desinversión	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión Original (Ps. Millones)	Precio de Venta (Ps. millones)
Sinaloa	2018	1	158	2%	60.9	85.0
Chihuahua	2019	2	209	4%	118.8	135.0
Jalisco	2019	1	90	1%	139.9	99.0
Total / Promedio		4	457	7%	197.9	319.0

Desarrollos Inmobiliarios:

A la presentación de este Reporte Anual, Fibra Inn participa, a través del esquema denominado "Fábrica de Hoteles" en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar cuatro propiedades. Estos hoteles en proceso de construcción, aún no son parte del portafolio de la Fibra, sin embargo estimamos que serán aportados en un futuro cuando estén estabilizados y, en su caso, se ejerzan las correspondientes opciones de compra por parte de Fibra Inn. Sin embargo, la Fibra tendrá participación en dichas propiedades, las cuales representan 850 Cuartos. Estas propiedades son las siguientes:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey Valle que tendrá 250 Cuartos.
- El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos.
- La adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.
- El desarrollo del W hotels en Playa del Carmen que tendrá 218 Cuartos.

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

Sobre las propiedades que han sido añadidas al Fideicomiso en el pasado, se ha obtenido la recomendación del Comité de Prácticas y, en su caso dependiendo del tamaño de la propiedad, la opinión de terceros sobre las adquisiciones que ha realizado Fibra Inn y los cuales han revisado el estado de las propiedades adquiridas. Estos terceros involucrados fueron:

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

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de Fibra Inn están libres de gravamen, no existe alguna limitación o carga y ningún tercero tiene derechos sobre sus activos, con exepción de los siguientes hoteles:

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

Ambos se otorgaron como garantía a un crédito en cuenta corriente con BBVA hasta por Ps. 300 millones. Al cierre del año 2019 Fibra Inn dispuso Ps. 200 millones de esa línea de crédito revolvente

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

***Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado*:** Cuenta con 223 cuartos y está ubicado sobre la Avenida Gonzalitos, a media cuadra del Centro Comercial Galerías Monterrey, a un lado de Plaza Real Monterrey y cerca de hospitales, con gran cantidad de restaurantes a la redonda, corporativos y compañías importantes de la ciudad, aproximadamente a 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Monterrey. Está localizado cerca de tres avenidas importantes: Avenida Gonzalitos, Avenida Constitución y Morones Prieto.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen		**Descripción**		
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®		Terreno (m^2)	8,200.00
Ubicación	Monterrey Galerías-Obispado	Área deConstrucción (m^2)		11,168.00
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos		7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		223

	Año terminado el 31 de diciembre de				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	74%	77%	74%	68%	72%
Ingreso por Cuartos	83,383,673	74,208,172	74,208,172	59,556,802	54,273,550
Ingresos Totales	84,307,886	84,758,643	74,959,690	60,240,802	54,957,550
TPD	1,388	1,336	1,225	1,066	932
Revpar	1,024	1,030	912	730	667

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 226 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Intenacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	58%	70%	63%	56%	56%
Ingreso por Cuartos	54,765,025	70,820,745	59,993,474	55,531,577	52,758,015
Ingresos Totales	57,180,952	73,125,346	61,957,969	57,319,577	54,546,015
TPD	1,152	1,213	1,145	1,192	1,128
Revpar	674	855	724	668	637

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno (m^2)	900.040
Ubicación	Reynosa Zona Industrial	Construcción (m^2)	7,020.00
Inicio de Operaciones	Junio 2008	Pisos	11
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	145

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	80%	91%	47%	49%	46%
Ingreso por Cuartos	45,270,577	41,018,098	22,789,424	23,854,882	22,645,641
Ingresos Totales	45,871,174	41,715,257	23,198,144	24,226,882	23,017,641
TPD	1,071	850	909	918	927
Revpar	855	775	431	450	508

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	60%	61%	62%	57%	56%
Ingreso por Cuartos	47,884,450	48,530,052	47,711,616	42,218,683	39,771,761
Ingresos Totales	48,451,950	49,071,401	48,173,075	42,638,683	40,191,761
TPD	1,228	1,218	1,179	1,134	1,092
Revpar	737	745	734	648	612

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	67%	77%	71%	63%	67%
Ingreso por Cuartos	53,670,310	66,680,419	57,178,171	52,270,873	53,007,436
Ingresos Totales	54,221,596	67,194,302	57,626,445	52,678,873	53,415,436
TPD	1,264	1,320	1,227	1,251	1,197
Revpar	845	1,015	870	793	807

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	4,891.718
Ubicación	Ciudad Juárez-Las Misiones	Construcción (m^2)	8,764.57
Inicio de Operaciones	Agosto 2008	Pisos	7
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	182

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	80%	79%	80%	79%	77%
Ingreso por Cuartos	62,930,186	71,670,860	70,360,253	63,265,985	52,636,612
Ingresos Totales	63,254,471	71,980,197	70,634,892	63,505,985	52,876,612
TPD	1,384	1,374	1,317	1,208	1,036
Revpar	1,103	1,079	1,059	950	792

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

Durante el 2016, se redujeron 12 habitaciones para la construcción de 2 salones con capacidad de 150 personas. Razón por la cual, esta propiedad modificó su número de cuartos de 280 a los 268 que actualmente tiene.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	5,501.100
Ubicación	Toluca Zona Aeropuerto	Construcción (m^2)	13,630.00
Inicio de Operaciones	Octubre 2008	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	268

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	62%	57%	58%	58%	29%
Ingreso por Cuartos	63,690,707	27,535,845	26,630,40	26,114,357	12,386,346
Ingresos Totales	64,193,350	27,690,516	26,762,249	26,234,357	12,506,346
TPD	1,041	1,044	997	972	915
Revpar	651	594	574	562	267

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express® & Suites	Terreno (m^2)	5,500
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m^2)	9,695.16
Inicio de Operaciones	Enero 2009	Pisos	10
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	73%	76%	74%	72%	74%
Ingreso por Cuartos	73,440,543	77,184,216	74,527,705	74,060,978	66,771,569
Ingresos Totales	76,292,822	80,133,758	77,035,824	76,498,914	69,385,958
TPD	1,386	1,410	1,397	1,422	1,249
Revpar	1,016	1,068	1,031	1,022	924

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***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 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	3,515
Ubicación	Guadalajara UAG	Construcción (m^2)	8,357
Inicio de Operaciones	Julio 2010	Pisos	5
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	199

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	65%	70%	69%	67%	55%
Ingreso por Cuartos	62,146,855	66,503,709	63,761,600	60,976,256	47,328,637
Ingresos Totales	62,600,855	66,936,789	64,130,767	61,312,256	47,664,638
TPD	1,316	1,313	1,280	1,253	1,175
Revpar	856	916	878	837	652

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen			**Descripción**
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	5,043
Ubicación	Monterrey Valle	Construcción (m^2)	17,377
Inicio de Operaciones	Marzo 2005	Pisos	9
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	198

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	77%	82%	79%	81%	61%
Ingreso por Cuartos	90,316,699	91,039,833	84,562,542	79,451,263	64,198,661
Ingresos Totales	98,041,364	98,390,667	89,568,364	84,466,640	68,846,893
TPD	1,614	1,542	1,475	1,352	1,217
Revpar	1,250	1,260	1,170	1,096	888

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	55%	64%	65%	59%	48%
Ingreso por Cuartos	26,106,395	67,737,408	68,072,588	66,587,832	49,196,288
Ingresos Totales	26,268,538	68,215,888	68,481,308	66,959,832	49,568,288
TPD	1,017	1,076	1,075	1,122	1,010
Revpar	563	692	562	267	274

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	51%	64%	56%	59%	59%
Ingreso por Cuartos	39,308,982	54,407,133	48,596,063	48,158,809	44,835,426
Ingresos Totales	39,987,853	55,023,855	49,035,465	48,755,720	45,444,489
TPD	1,085	1,191	1,222	1,135	1,059
Revpar	549	761	679	671	627

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	73%	77%	77%	79%	83%
Ingreso por Cuartos	44,976,816	45,592,402	45,592,402	50,178,468	51,383,700
Ingresos Totales	52,335,736	52,722,030	52,722,030	56,577,693	57,215,072
TPD	1,120	1,076	1,076	1,162	1,130
Revpar	821	833	833	917	937

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	40%	47%	49%	51%	46%
Ingreso por Cuartos	34,914,886	46,095,309	45,608,350	44,190,645	38,148,766
Ingresos Totales	39,175,536	50,611,999	48,639,955	47,675,866	41,500,596
TPD	1,559	1,717	1,632	1,533	1,470
Revpar	617	815	806	779	674

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 2019:

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

Información financiera y operativa	**Año terminado el 31 de diciembre de, 2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	33%	47%	63%	70%	62%
Ingreso por Cuartos	9,593,161	13,707891	19,112,956	21,398,261	18,990,802
Ingresos Totales	9,917,466	14,017,233	19,376,647	21,716,261	19,386,802
TPD	773	780	813	825	825
Revpar	258	368	513	573	510

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	44%	46%	61%	59%	56%
Ingreso por Cuartos	71,055,927	76,939,050	109,013,525	106,227,643	89,444,769
Ingresos Totales	82,098,154	92,088,793	122,885,201	119,231,007	101,948,029
TPD	1,599	1,686	1,665	1,655	1,489
Revpar	707	768	1,009	981	828

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Holiday Inn®	Terreno (m^2)	3,387.50
Ubicación	México Coyoacán	Construcción (m^2)	21,310
Inicio de Operaciones	Julio 1997	Pisos	8
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	214

		Año terminado el 31 de diciembre de,			
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	65%	78%	69%	69%	64%
Ingreso por Cuartos	63,258,166	77,470,481	64,532,025	62,642,456	54,522,850
Ingresos Totales	84,702,464	104,222,566	88,798,482	85,568443	76,713,203
TPD	1,252	1,279	1,269	1,163	1,084
Revpar	810	992	871	800	698

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Celaya. Este hotel cuenta con 150 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Wyndham® Garden	Terreno (m^2)	6,423.69
Ubicación	Celaya	Construcción (m^2)	7,100.34m
Inicio de Operaciones(1)	Abril 2014	Pisos	8
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	150

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa operativa (2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	24%	44%	43%	33%	38%
Ingreso por Cuartos	9,960,043	16,883,546	17,143,137	14,850,944	17,569,599
Ingresos Totales	10,284,328	17,192,889	17,406,828	15,378,811	18,531,650
TPD	764	708	733	820	839
Revpar	182	308	313	271	321

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Wyndham® Garden León*:** Este hotel cuenta con 126 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

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

		Al 31 de diciembre de ,			
Información financiera y operativa [2]	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	60%	64%	67%	72%	67%
Ingreso por Cuartos	28,720,337	30,921,356	32,094,061	33,569,375	28,862,667
Ingresos Totales	29,155,359	31,336,803	32,458,281	34,188,375	29,992,667
TPD	1,041	1,050	1,047	1,011	934
Revpar	624	672	698	728	628

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

Este activo estaba disponible para su venta al 31 de diciembre de 2019, pues se tenía un acuerdo firmado; su venta se realizó el 18 de febrero de 2020.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Tampico Altamira. Este hotel cuenta con 203 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Carretera Tampico Mante Km. 16.5, Fraccionamiento Lagunas de Miralta, Municipio de Altamira, Tamaulipas. Se ubica a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Tampico, a 5 minutos del Puerto Industrial de Altamira y a 20 minutos del centro de Tampico y las playas "Miramar" y "Tesoro" de la zona sur de Tamaulipas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa (2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	64%	68%	55%	46%	38%
Ingreso por Cuartos	54,939,565	55,690,511	44,780,535	30,912,176	22,528,938
Ingresos Totales	57,740,612	58,462,298	47,046,884	32,809,891	24,108,268
TPD	1,161	1,106	1,101	1,049	1,020
Revpar	741	752	604	477	385

(1)La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2)La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3)Se incluye una adición de 105 cuartos a partir de Junio del 2015.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

***Aloft® Guadalajara*:** Este hotel cuenta con 142 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 al hotel se encuentra el 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 2019:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Aloft®	Terreno (m^2)	1,003.87
Ubicación	Guadalajara – Las Americas	Construcción (m^2)	8,247.49
Inicio de Operaciones(1)	Abril 2014	Pisos	16
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	142

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa (2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	66%	68%	66%	59%	58%
Ingreso por Cuartos	49,691,266	51,733,017	48,418,711	42,996,709	38,131,610
Ingresos Totales	52,454,132	53,188,474	49,534,573	43,763,964	39,192,225
TPD	1,459	1,477	1,420	1,395	1,278
Revpar	959	998	934	827	736

(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.

Este activo estaba disponible para su venta al 31 de diciembre de 2019, pues se tenía un acuerdo firmado; su venta se realizó el 18 de febrero de 2020.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham® Garden Silao. Este hotel cuenta con 143 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Carretera 45 León-Silao km.156 +400 mts colonia Nuevo México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío, a 10 minutos de la central de autobuses de Silao y los parques industriales Puerto Interior Guanajuato y Las Colinas Silao, a 15 minutos de la Planta de General Motors y a tan solo 25 minutos de la ciudad de León.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	25%	32%	40%	35%	30%
Ingreso por Cuartos	10,336,574	14,184,140	17,360,775	14,753,044	11,596,554
Ingresos Totales	10,469,535	14,298,206	17,474,691	14,853,244	11,696,754
TPD	800	840	830	808	743
Revpar	198	272	333	282	222

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuahua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuahua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	68%	65%	71%	69%	65%
Ingreso por Cuartos	26,303,314	25,477,498	26,874,446	24,989,536	22,499,208
Ingresos Totales	30,900,962	30,148,503	31,802,382	29,769700	27,160,969
TPD	924	933	904	865	830
Revpar	627	607	640	594	536

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Casa Grande® Delicias. Este hotel cuenta con 89 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Casa Grande®	Terreno (m^2)	5,844.00
Ubicación	Delicias	Construcción (m^2)	4,949.00
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	4
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	89

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	68%	66%	70%	58%	56%
Ingreso por Cuartos	25,288,127	22,898485	22,688,193	17,530,820	15,480,080
Ingresos Totales	28,127,806	25,499,559	25,268,090	19,997,389	18,170,707
TPD	1,152	1,078	1,004	923	857
Revpar	787	713	706	538	477

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

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

1

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua. Este hotel cuenta con 108 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Periférico de la Juventud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuahua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca del Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	59%	60%	70%	75%	64%
Ingreso por Cuartos	19,721,001	21,098,230	23,321,352	24,522,160	19,761,744
Ingresos Totales	19,945,515	21,312,398	23,511,365	24,702,160	19,936,744
TPD	843	892	844	827	784
Revpar	500	535	620	501	362

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca. Este hotel cuenta con 129 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Blvd. Miguel Alemán Velasco No. 125, colonia Reforma, San Pedro Totoltepec, municipio de Toluca, Estado de México. Se ubica a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca, a 15 minutos de la Zona Industrial Toluca y a 3 minutos de Plaza Sendero.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Terreno (m^2)	4,741.00
Ubicación	Toluca	Construcción (m^2)	5,478.11
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	6
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	129

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	46%	63%	60%	57%	45%
Ingreso por Cuartos	14,605,333	19,565,613	18,021,998	16,848,287	12,329,158
Ingresos Totales	14,903,535	19,851,170	18,275,349	17,088,287	12,569,158
TPD	673	658	638	622	586
Revpar	310	416	**2017**	**2016**	**2015**

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

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Cd. Juárez. Este hotel cuenta con 113 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Paseo de la Victoria No.4150-E, colonia Misión de los Lagos, Ciudad Juárez. Se ubica a solo aproximadamente 15 minutos del Aeropuerto Internacional Abraham González, se encuentra frente a un reconocido centro comercial, a lado de un importante hospital y a tan solo a unos pasos del nuevo Consulado General de Estados Unidos de América.El consulado americano representa una fuente significativa de visitantes, siendo uno de los más grandes a nivel mundial con capacidad para entrevistar diariamente a cerca de mil solicitantes de visas. Como ciudad fronteriza Ciudad Juárez cuenta con gran cantidad de compañías maquiladoras, entre ellas empresas de industrias sofisticadas como la aeroespacial y de autopartes.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	46%	78%	76%	76%	74%
Ingreso por Cuartos	14,605,333	34,088,187	33,927,772	33,621,561	25,299,745
Ingresos Totales	14,903,535	34,159,525	33,991,128	33,681,561	25,359,745
TPD	673	1,056	1,086	1,064	832
Revpar	310	826	813	613	459

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, colonia Parque Industrial Nexxus, Apodaca. Se ubica a menos de 2 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey, rodeado de importantes compañías transnacionales de la zona industrial de Apodaca. Es el hotel más prestigioso de la zona Aeropuerto por su piso ejecutivo y restaurante de cocina internacional; además cuenta con salones de reunión con capacidad hasta para 400 personas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Crowne Plaza®	Terreno (m^2)	6,693.00
Ubicación	Monterrey Aeropuerto	Construcción (m^2)	17,345.72
Inicio de Operaciones(1)	Diciembre 2014	Pisos	10
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	219

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	59%	62%	62%	61%	64%
Ingreso por Cuartos	91,313,848	99,539,741	97,662,581	93,850,098	78,568,573
Ingresos Totales	96,494,363	104,765,893	102,796,982	99,288,549	84,319,121
TPD	1,929	2,016	1,963	1,935	1,634
Revpar	1,142	1,245	1,222	1,171	1,038

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

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, colonia Puerta de Hierro, Zapopan, Jalisco. Se ubica a solo unos pasos del centro comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	65%	67%	62%	53%	35%
Ingreso por Cuartos	58,533,305	57,449,752	51,103,190	38,594,017	22,222,966
Ingresos Totales	58,986,106	57,841,365	51,500,041	39,526,255	23,829,574
TPD	1,318	1,271	1,210	1,074	946
Revpar	862	846	753	567	327

(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^2 de los cuales 3,227.44m^2 corresponden al hotel Mexico Plaza Guadalajara Andares.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente. Este hotel cuenta con 95 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de ocupación	93%	95%	60%	48%	51%
Ingreso por Cuartos	37,696,473	33,682,,813	23,319,143	18,511,213	11,792,732
Ingresos Totales	41,395,462	36,785,306	26,149,597	21,095,577	13,376,604
TPD	1,169	1,024	1,128	1,102	1,126
Revpar	1,087	971	673	532	572

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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 Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa(2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	53%	48%	52%	55%	38%
Ingreso por Cuartos	33,486,105	28,321,852	28,758,454	29,680,140	11,890,555
Ingresos Totales	34,941,332	29,714,860	30,197,317	31,048,091	12,563,830
TPD	1,154	1,063	1,004	975	956
Revpar	607	514	522	55%	38%

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Staybridge Suites® Guadalajara Expo. Este hotel cuenta con 117 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Av. Mariano Otero 2682, Ciudad del Sol, Guadalajara, Jalisco 45050, México. Se ubica a un lado de la intersección entre las avenidas López Mateos y Mariano Otero, con un fácil y rápido acceso a la Expo Guadalajara y al centro de la ciudad, está cerca de compañías como Kodak y Hewlett-Packard y el Aeropuerto Internacional de Guadalajara.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**		
Nombre	Staybridge Suites®	Terreno[3] (m^2)	4,576.0
Ubicación	Guadalajara Expo	Construcción (m^2)	10,037.0
Inicio de Operaciones[1]	Julio 2015	Pisos	16
Formato	Servicios de Estancia Prolongada	No. de Cuartos	117

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa[2]	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de ocupación	70%	75%	87%	85%	73%
Ingreso por Cuartos	43,246,130	43,575,743	50,867,054	47,954,452	14,476,247
Ingresos Totales	43,769,326	44,090,034	51,501,552	48,457,253	14,677,367
TPD	1,440	1,437	1,362	1,322	1,226
Revpar	1,014	1,073	1,191	1,120	890

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

AC Hotels by Marriott. Este hotel cuenta con 180 Cuartos totales. En octubre de 2016, comenzó sus operaciones con esta nueva marca, ya que anteriormente operaba como Arriva Express Guadalajara. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, México. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa (2)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de Ocupación	56%	62%	32%	48%	50%
Ingreso por Cuartos	44,270,559	50,152,474	14,518,927	24,623,311	9,354,874
Ingresos Totales	45,630,783	51,747,909	15,158,714	27,368,937	9,997,614
TPD	1,202	1,229	1,422	844	809
RevPar	674	763	461	405	405

(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, y que luego se realizó el cambio de marca a 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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua. Este hotel cuenta con 190 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa (2)	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	40%	40%	51%	61%	53%
Ingreso por Cuartos	32,875,698	35,079,197	48,466,711	60,392,721	3,713,349
Ingresos Totales	33,880,243	36,037,381	49,334,997	61,232,721	3,783,349
TPD	1,180	1,373	1,371	1,420	1,306
RevPar	474	550	**2017**	**2016**	**2015**

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Fairfield Inn & Suites by Marriott® Coatzacoalcos, Veracruz. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Abraham Zabludovsky No. 101 Esquina Boulevard Costero. Se ubica a 20 minutos del aeropuerto de Minatitlán, a 5 minutos del centro de convenciones y a 15 minutos del centro histórico. Esta propiedad se aperturó el 16 de diciembre de 2015.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Fairfield Inn & Suites by Marriott®	Terreno (m^2)		6,585.81	
Ubicación	Coatzacoalcos, Veracruz	Construcción (m^2)		7,690.00	
Inicio de Operaciones	Diciembre 2015	Pisos		7	
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos		180	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	30%	34%	30%	24%	7%
Ingreso por Cuartos	16,539,838	18,747,191	17,240,963	15,025,167	194,530
Ingresos Totales	16,883,042	19,079,641	17,570,913	15,267,667	209,530
TPD	824	836	864	971	993
RevPar	252	285	262	228	68

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 Cuartos. Este hotel es operado por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. Está ubicado en Boulevard Galerías, colonia Tanque de Peña entre la avenida Nazario Ortiz Garza y el Boulevard Venustiano Carranza en Saltillo, Coahuila. Se ubica a unos pasos del centro comercial Galerías Saltillo, a 10 minutos del aeropuerto y a 15 minutos de los principales parques industriales de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)		2,593.43	
Ubicación	Saltillo, Coahuila	Construcción (m^2)		13,596.04	
Inicio de Operaciones	Noviembre 2015	Pisos		13	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		180	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2019**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Tasa de Ocupación	65%	73%	68%	49%	15%
Ingreso por Cuartos	81,224,333	90,993,250	77,864,700	53,760,050	2,763,369
Ingresos Totales	82,686,723	92,544,287	79,359,154	55,075,005	2,863,153
TPD	1,911	1,910	1,755	1,656	1,658
RevPar	1,236	1,385	1,185	816	256

(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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Holiday Inn Ciudad Juárez. Este hotel opera con 196 Cuartos, cerró temporalmente sus operaciones desde septiembre 2017 y hasta agosto de 2018 para su remodelación, conversión de marca a Holiday Inn y para añadir 51 Cuartos. Su operación está a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. El hotel está ubicado en Avenida Tecnológico 3620, Col. Partido Iglesias, 32617, Ciudad Juárez, Chihuahua. Anteriormente operaba con la marca Casa Grande®.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de Ocupación	50%	20%	65%	63%	N/D
Ingreso por Cuartos	57,010,860	8,907,439	20,237,331	20,229,727	N/D
Ingresos Totales	59,874,968	9,571,655	21,344,990	22,387,776	N/D
TPD	1,591	1,656	877	805	N/D
RevPar	*797*	*325*	*574*	*510*	*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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2019:

Resumen	**Descripción**				
Nombre	Courtyard by Marriott®	Terreno (m^2)		5,393.27	
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)		9,766.07	
Inicio de Operaciones	2T16	Pisos		9	
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos		152	
	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de Ocupación	62%	65%	53%	36%	N/D
Ingreso por Cuartos	67,593,222	68,081,909	52,546,351	20,925,766	N/D
Ingresos Totales	68,837,193	69,406,885	53,730,989	21,460,308	N/D
TPD	1,959	1,875	1,795	1,802	N/D
RevPar	1,218	1,227	947	646	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.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Wyndham Garden Monterrey Valle Real. Este hotel cuenta con 85 Cuartos y es operado por el Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. 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 2019:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de:				
Información financiera y operativa	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Tasa de Ocupación	55%	46%	48%	53%	46%
Ingreso por Cuartos	18,787,939	15,037,060	13,747,313	3,524,249	15,037,060
Ingresos Totales	19,425,368	15,671,306	14,370,817	3,674,249	15,671,306
TPD	1,102	1,093	1,041	995	1,093
RevPar	605	506	498	525	506

(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.

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 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 2019:

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

La Fábrica de Hoteles

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

- Fibra Inn realizará la inversión de hasta el 50% del valor total por proyecto futuro.
- Fibra Inn contribuirá con la investigación de mercado, la planeación operativa basada en su conocimiento de la industria hotelera y el análisis de factibilidad financiera que aporte a la Distribución de los Tenedores.
- Fibra Inn asegurará el proyecto con la compra del terreno y el pago de la franquicia; lo que le dará derecho a definir el producto, elegir la marca, negociar las condiciones con la cadena internacional y negociar la franquicia.
- Mantendrá el control y el liderazgo del diseño del hotel y la ejecución de la obra.
- Tendrá el control de las decisiones comerciales.
- Tendrá decisión en la gestión operativa.

Una vez que el hotel esté generando ingresos y la operación esté estabilizada, Fibra Inn tendrá la opción de comprar la propiedad e integrarla al Patrimonio del Fideicomiso. Esta estrategia está planeada para lograr participación en un mayor número de proyectos y mantener el nivel de dividendos para los Tenedores añadiendo propiedades que generen flujo inmediato. De otro modo, este proceso tomaría 3.5 años aproximadamente desde la planeación del proyecto, la obtención de permisos, la ejecución de obra, y el *ramp-up* del hotel desde su apertura hasta la estabilización de la operación.

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

a) Para el inversionista con perfil de desarrollador inmobiliario representa la oportunidad de construir un proyecto guiado que cumplirá con los estándares de construcción y diseño que exigen las cadenas hoteleras internacionales; con la opción de salida al momento que Fibra Inn o algún otro vehículo adquiera la propiedad.
b) Para el inversionista con perfil financiero es la oportunidad de tener retornos de inversión razonables con riesgo mitigado al momento de la venta del activo.
c) Para Fibra Inn significa tener un paquete de adquisiciones futuras, que generarán flujo directo con propiedades hechas a la medida que cumplen los estándares internacionales de las marcas hoteleras, en las ubicaciones ideales donde no hay demanda satisfecha, por las cuales se minimiza el riesgo y el monto invertido, y que bajo este esquema se minimizará el efecto a la Distribución para los inversionistas de Fibra Inn.

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

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, Fibra Inn tiene la participación de inversión en los siguientes proyectos:

JW Marriott Monterrey Valle. Este hotel contará con 250 Cuartos y será desarrollado como parte un proyecto inmobiliario denominado "Arboleda", cuyo terreno está ubicado en Av. Roble 670, colonia Valle del Campestre, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. El hotel tendrá una superficie aproximada de entre 18,000 y 22,000 m^2 y contará con Servicios Completos de Lujo que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión total estimada de Fibra Inn y de los socios del *joint-venture* en el desarrollo del hotel será aproximadamente de Ps. $1,284 millones y se irá erogando conforme al avance de obra Fibra Inn invertirá hasta Ps. $642 millones que representan el 50% del total del proyecto. Con fecha 31 de diciembre de 2016, Fibra Inn firmó con el propietario del terreno un contrato conforme al cual, sujeto a la obtención de los permisos y licencias necesarios para la construcción de la huella del proyecto inmobiliario, éste último otorgaría a favor de Fibra Inn un derecho real de superficie a título oneroso sobre la huella del terreno con el único y exclusivo fin de que Fibra Inn construya sobre dicha huella un hotel que habría de estar sujeto al régimen de propiedad en condominio. Conforme a dicho contrato Fibra Inn se obligó a pagar Ps. $222.2 millones más IVA como contraprestación por la constitución del derecho real de superficie. Fibra Inn realizó un depósito de Ps. $55.5 millones para la firma del contrato de promesa de compraventa.

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

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

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

Derivado de la pandemia del coronavirus, el hotel JW Marriott Monterrey Valle interrumpió temporalmente los trabajos de construcción por ordenamiento municipal desde el 8 de abril 2020. Se ejecutó un plan de suspensión de obra para salvaguardar los materiales que se encuentran en el desarrollo. Se notificará formalmente a Marriott International dicha situación y la apertura podría postergarse para finales del 2020. A la fecha de la presentación de este reporte anual, se cuenta con el financiamiento de BBVA para completar en su totalidad la construcción del hotel cuando se puedan reiniciar los trabajos, conforme a las disposiciones que dicten las autoridades.

Marriott Monterrey Aeropuerto. Este hotel contará con 208 Cuartos. El terreno está ubicado en el lote de terreno no. 6 de la manzana 44 del fraccionamiento Parque Industrial STIVA Aeropuerto, Segundo Sector, Carretera Miguel Alemán Km 22.8, Apodaca, Nuevo León, México. La gestión operativa estará a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (Persona Relacionada de Fibra Inn) como Gestor Hotelero. La inversión 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 celebró un contrato de opción de compra con el propietario del terreno, misma que fue ejercida con la finalidad de constituir un contrato de fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario y administración al cual fue aportado el terreno ("Fideicomiso Office Park"). Fibra Inn aportó al patrimonio del Fideicomiso Office Park la cantidad de Ps. $27.3 millones a efecto de adquirir libre de gravamen la propiedad del área del hotel resultante del fraccionamiento o condominio de los inmuebles una vez que dicha área sea individual e independiente de los otros inmuebles aportados al patrimonio de dicho fideicomiso. Asimismo, aportó Ps. $1.2 millones de gastos de adquisición relacionados al pago de impuestos y gastos de *due diligence*. Además, invertirá aproximadamente otros Ps. $10.7 millones para el pago de la franquicia y los trabajos de diseño tienen que ser aprobados por Marriott International. Actualmente este desarrollo se encuentra pendiente, en tanto mejoran las condiciones económicas y de la pandemia para retomar el proyecto.

The Westin Monterrey Valle. Este hotel cuenta con 174 Cuartos y será desarrollado como parte de un proyecto inmobiliario comercial y de oficinas denominado "Punto Valle", cuyo terreno está ubicado en Río Missouri 555, colonia Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, México. La gestión operativa está a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero. La inversión total de Fibra Inn y de los socios del *joint venture* en el desarrollo del hotel fue de Ps. $740 millones. Fibra Inn invirtió el 50% del total del proyecto y está en proceso de recuperar Ps. 80 millones correspondientes a la inversión excedente en este proyecto, los cuales serán aportados por el socio institucional. Se trató de un proyecto llave en mano. Con fecha 6 de marzo de 2018, Fibra Inn celebró un contrato de opción de compra con el propietario del inmueble, respecto de una porción del desarrollo que se refiere al hotel, el cual se constituyó como unidad privativa del régimen de propiedad en condominio, con una superficie aproximada de 40,776.11 m^2. El precio se pactó con dos componentes, una cantidad fija y otra variable, como cantidad fija Ps. $700 millones, en diversos pagos conforme se vayan cumpliendo ciertas obligaciones y condiciones establecidas en el contrato de opción de compra; y la cantidad variable (*Earn Ou*t) condicionada al desempeño del Hotel en los primeros 4 años y se calculará tomando la utilidad neta operativa (NOI o *Net Operating Income*) de los 12 meses previos y dicha cantidad se dividirá entre el Cap Rate aplicable según el mes del ejercicio del Earn Out según el cap rate de 11% (años 1-2) o 10% (3-4).

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

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

Fibra Inn realizó la apertura de esta propiedad el 20 de febrero de 2020 y está temporalmente cerrado hasta en tanto, se levanta la contingencia sanitaria por la pandemia del coronavirus.

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

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

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

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

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

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

- Playa del Carmen está entre los primeros destinos de placer más visitados en México por turistas extranjeros y nacionales.
- El terreno tiene una ubicación privilegiada y única que representa una gran oportunidad.
- El inicio del proyecto será en el corto plazo ya que a la fecha de la compra, la Compañía ya cuenta con los permisos y licencias de construcción lo que tendrá un impacto positivo en la rentabilidad proyectada.

- El terreno es ideal para desarrollar un hotel lifestyle enfocado al mercado de diversión con altos consumos de alimentos y bebidas. La selección de marca está en proceso, la cual será de una cadena hotelera internacional que sea ampliamente conocida en Norte América.
- La rentabilidad del proyecto inicial del hotel esperada se estima superior al 14% de cap rate estabilizado en 4 años, tomando en consideración una estimación de inversión total entre US$275 mil y US$325 mil por cuarto, una ocupación estabilizada que podría ubicarse superior al 65% y una tarifa promedio diaria superior a US$300.

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

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

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

Contrato Marco de Inversión

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

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

Adicionalmente, se está realizando el proceso de análisis para la adquisición y/o desarrollo de hoteles en Riviera Maya, Los Cabos, Riviera Nayarit, Guadalajara y San Miguel de Allende. En cada una de dichas ubicaciones se cuenta con un acuerdo preliminar no vinculante con los propietarios respectivos de la ubicación

proyectada de cada hotel. Se dará prioridad a los hoteles que se encuentren actualmente en operación o puedan iniciar operaciones en un corto plazo, para favorecer el crecimiento en las distribuciones por CBFIs y reducir el posible efecto dilutorio.

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

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

	Para los años terminados al 31 de diciembre de,			
	4T20	2019	2018	2017
		(cifras en millones de pesos)		
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. (1.4)	Ps. 609.2	Ps. 710.2	Ps. 651.0
Margen NOI	(0.9)%	31.7%	34.5%	33.3%
Flujo de Operación (FFO)	(117.1)	284.3	435.9	413.7
Margen FFO	(74.8)	14.8%	21.2%	21.2%
Índice de apalancamiento	39.6%	30.4%	25.3%	24.7%
Índice de cobertura de la deuda	1.5 veces	1.8 veces	3.0 veces	2.1 veces

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

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

La visión del Plan de Negocios es que la Fibra se convierta en el propietario líder de bienes hoteles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios y de placer, así como hoteles que presten Servicios Completos de Lujo, bajo marcas internacionales en México.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones. La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que se vayan identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente

con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

Política de Endeudamiento. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso, sin embargo, conforme las políticas de endeudamiento autorizadas por el Comité Técnico, se prevé un límite máximo de endeudamiento del 33% de valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

La Fibra gestionará la disponibilidad de recursos provenientes de créditos de manera que se complemente sanamente con los recursos aportados por los Tenedores procurando minimizar el costo ponderado de capital.

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

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

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

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

después de un periodo de estabilización operativo. Conforme se vayan concretando las inversiones específicas se irá comunicando al público inversionista el calendario de inversión y de incorporación de cada hotel a Fibra Inn.

Adquisiciones:
Del año 2017 al 2019 no se adquirieron hoteles y por tanto no hubo adición de cuartos nuevos al portafolio de la Fibra

Desinversiones:

En cuanto a la desinversión de propiedades, Fibra Inn tiene una política de desinversión de Activos no estratégicos, como parte de su proceso de reciclaje de capital en su función de Administrador de Activos. Por lo cual, podría firmar acuerdos para la venta de hoteles cuando éstos representen un cap rate de venta significativamente inferior al cap rate implícito de lacompañía. Fibra Inn espera invertir los recursos de las transacciones de venta en proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra de CBFIs y la cancelación de certificados.

- El hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán se vendió en Agosto de 2018
- El City Express Chihuahua fue vendido el 22 de julio de 2019.
- El hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- El Tecnológico Norte Chihuahua se concretó el 10 de octubre de 2019.
- Los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.

La siguiente tabla presenta un resumen de la desinversión en hoteles por entidad federativa al 31 de diciembre de 2019:

Entidad Federativa	Año de Desinversión	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión Original (Ps. Millones)	Precio de Venta (Ps. millones)
Sinaloa	2018	1	158	2%	60.9	85.0
Chihuahua	2019	2	209	4%	118.8	135.0
Jalisco	2019	1	90	1%	139.9	99.0
Total / Promedio		4	457	7%	197.9	319.0

Desarrollos Inmobiliarios:
A la presentación de este Reporte Anual, Fibra Inn participa, a través del esquema denominado "Fábrica de Hoteles" en proyectos de inversión con inversionistas terceros para desarrollar cuatro propiedades. Estos hoteles en proceso de construcción, aún no son parte del portafolio de la Fibra, sin embargo estimamos que serán aportados en un futuro cuando estén estabilizados y, en su caso, se ejerzan las correspondientes opciones de compra por parte de Fibra Inn. Sin embargo, la Fibra tendrá participación en dichas propiedades, las cuales representan 850 Cuartos. Estas propiedades son las siguientes:

- El desarrollo del JW Marriott® Monterrey Valle que tendrá 250 Cuartos.
- El desarrollo del Marriott Monterrey Aeropuerto que contará con 208 Cuartos.
- La adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle que tendrá 174 Cuartos.
- El desarrollo del W hotels en Playa del Carmen que tendrá 218 Cuartos.

vi) Informe de Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

		2019	2018
Clientes por servicios hoteleros	Ps.	79.3	74.4
Otras cuentas por cobrar		6.5	6.6
		85.9	81.0
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(11.3)	(5.4)
	Ps.	74.5	75.6

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

La estimación para cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra como sigue:

		2019	2018
Saldo inicial	Ps.	5.4	0.5
Adopción IFRS 9		-	29.9
Deterioro de activos financieros		12.5	(13.2)
Aplicaciones		(6.6)	(11.8)
Saldo final	Ps.	11.3	5.4

Al 1 de enero de 2018, el efecto por adopción de la IFRS 9 por Ps. 29.9 millones fue reconocido en los resultados acumulados.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 se estimaron saldos de cobro dudoso por Ps. 12.5 millones y Ps. (13.2) millones, respectivamente, que fueron reconocidos como deterioro de cuentas por cobrar como parte de los costos y gastos por servicios hoteleros.

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

	2019	2018
Al corriente	8.7%	17.5%
De 1 a 30 días	11.6%	21.9%
De 31 a 60 días	17.5%	30.4%
De 61 a 90 días	26.8%	39.6%
De 91 a 120 días	38.2%	50.7%
De 121 a 150 días	54.7%	67.5%
De 151 a 180 días	74.9%	83.3%
De 181 en adelante	100.0%	100.0%

d) Contratos de Acuerdos Relevantes

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fibra Inn es un fideicomiso irrevocable constituido de conformidad con la Legislación Aplicable con el fin principal de adquirir, poseer, desarrollar y arrendar inmuebles destinados al uso, servicio de hospedaje, alojamiento temporal de personas y operación hotelera, la fecha de constitución fue el 23 de octubre de 2012. Se han realizado tres modificaciones: el primer convenio modificatorio fue celebrado en fecha 4 de marzo del 2013; el segundo convenio modificatorio, que fue el 30 de octubre de 2014; el tercer convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, que fue celebrado el 5 de diciembre de 2016, el cuarto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 25 de abril de 2018, el quinto convenio modificatorio del Fideicomiso, que fue celebrado el 8 de junio de 2018 y el sexto convenio modificatorio y reexpresión del Fideicomiso, fue celebrado el 22 de octubre de 2018.

Esta última reexpresión del Fideicomiso derivada de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores del 14 de junio de 2018, la cual autorizó modificar la estructura de integración del Comité Técnico, para que:

1. Se integre en su mayoría por Miembros Independientes.

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

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

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

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

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

Fibra Inn lleva a cabo operaciones como una Fibra de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y conforme a lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1° de enero de 2014 y a lo señalado por la regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2018.

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

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

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

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, los inmuebles que se destinen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

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

Con el fin de calificar como una Fibra, la compañía cumple con los siguientes requisitos: (i) mantener el esquema de fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme a la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de los activos están invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos están destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente distribuye al menos 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores. Asimismo, el servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas se fundamenta con la disposición de la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, la regla I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014 y la Regla 3.21.3.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2018, con la que cumple con los siguientes requisitos:

I. El fiduciario percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros.
   Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.
II. La persona que presta los servicios adicionales vinculados con el alojamiento, es contribuyente del Título II de la LISR y expide los comprobantes fiscales correspondientes por la prestación de dichos servicios.
III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

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

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

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

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

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

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

"…
TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

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

a)Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
b)Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c)Fiduciario: Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
d)Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del presente Fideicomiso y los CBFIs.
e)Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los Derechos de Reversión.
f)Representante Común: 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, con los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.
j)En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;
k)Con los recursos que se obtengan de la Emisión de Valores representativos de deuda;
l)Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
m)Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula;
n)Con los recursos que se obtengan por créditos y cualquier otro pasivo; y
o)Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles. Asimismo, llevará a cabo la prestación de los servicios de hospedaje para permitir el alojamiento de personas en los Bienes Inmuebles.

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

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

a)Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;

b)Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, en su caso, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

c)Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Activos. Dichos CBFIs contendrán en todo momento los mismos términos y condiciones a los CBFIs que sean motivo de emisión pública o privada y que se encuentren en posesión de otros Tenedores;

d)En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros;

e)Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores.

f)Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

u)Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;

v)Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;

w)Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIs.

6.1 Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá los CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV, completar su listado en la BMV, obtener la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

6.2 Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

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

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

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

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

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

b. Los CBFIs se denominarán en Pesos.

c. Los CBFIs serán no amortizables.

d. Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Activos a sus Tenedores.

e. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

f. Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.

g. Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero, y deberán ser inscritos en el RNV.

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva.

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

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare todos los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico.

El Título deberá ser depositado en el Indeval.

La clave de cotización de los CBFIs es "FINN13".

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y/o privada y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, nacional o extranjera.

…

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

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

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

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

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

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

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

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

Para tales efectos, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea.

Lo anterior en el entendido que la convocatoria que expida el Representante Común se publicará por lo menos 1 (una vez) en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la Emisora, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

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

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

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

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

(vii) Excepto por (x) los casos referidos en la Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1-treinta y uno punto uno del presente Fideicomiso para los cuales se requiere el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, (y) la terminación del Contrato de Administración, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación y (z) el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para los cuales será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las demás resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores.

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

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

(x) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias emitidas por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

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

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

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

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

(xv) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

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

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

8.3 Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común, al Administrador y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar

a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.3, inciso (d) del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse, de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico deberán de indicar puntualmente los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs u otros Valores, en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

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

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean distintas al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

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

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

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

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

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

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

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

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que estás determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

…

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;

d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta de este Fideicomiso;

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

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

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

j. Entregar vía correo electrónico al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio

del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará

esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que esta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

…

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

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

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

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

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

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

…

VIGÉSIMA SEXTA. OBLIGACIONES FISCALES.

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

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

a. El régimen fiscal descrito en el artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR en vigor resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De esta forma, en todo momento, 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 en el ejercicio de que se trate o aquellas reglas emitidas por las autoridades fiscales que la sustituyan. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

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

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

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

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

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

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

26.5 El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

26.6 Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

26.7 Las Partes reconocen que el Representante Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada de este Fideicomiso (con excepción de la que derive de los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.

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

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

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

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

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

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

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

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

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

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

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

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;

e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si esta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

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

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

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

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

30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

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

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

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

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES.

31.1 Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas: Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores con voto favorable de los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación. El requisito de votación antes descrito, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad competente.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Administrador inicial. Una vez que el Administrador inicial sea removido del cargo, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para efectuar las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto.

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

Terminación del Contrato de Asesoría

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por Ps. 43.5 millones y Ps. 24.7 millones, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 30.4 millones y Ps. 6.9 millones, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por Ps. 13.0 millones y Ps. 17.8 millones, respectivamente. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por Ps. 20.8 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 14.6 millones y un abono en el pasivo por Ps. 6.2 millones.

Al 31 de diciembre de 2019, el 30% del pago en efectivo representa Ps. 54.8 millones y el 70% del pago en especie liquidables en CBFI´s representan Ps. 127.9 millones.

Contratos con Partes Relacionadas

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

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

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

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

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

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

Contrato de Administración

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los

cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, *due diligence*, documentación y cierre, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Efectuar recomendaciones al Comité Técnico en materia de los servicios de asesoría *(i)* en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización e importación

comercial; y *(ii)* jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso;

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

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

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

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contrato de Gestión Hotelera

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

Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. es el Gestor Hotelero de todos los hoteles en operación que integran el Patrimonio del Fibra Inn, a excepción del hotel Holiday Inn® Puebla la Noria, que es operado por Hoteles y Centros Especializados, S.A. del Grupo Presidente. El Gestor Hotelero es Persona Relacionada de Fibra Inn y fue constituido el 18 de septiembre de 2012.

En términos de los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., los servicios gerenciales de operación que prestarán dichos Gestores Hoteleros, incluyen, sin limitar:

(i)Determinar políticas respecto del personal del Bien Inmueble;

(ii)El derecho de contratar y despedir empleados;

(iii)El poder de celebrar contratos colectivos de trabajo y de entablar negociaciones con sindicatos autorizados por Fibra Inn para la prestación de los servicios;

(iv)Determinar las políticas de crédito del Bien Inmueble y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio;

(v)Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de Cuartos, actividades de recreación y esparcimiento, alimentos y bebidas;

(vi)Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad del Bien Inmueble dentro y fuera de México;

(vii)Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la operación normal del Bien Inmueble, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos

(viii)Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión del Bien Inmueble; lo anterior en el entendido que la negociación la llevará a cabo de manera conjunta con Fibra Inn; y

(ix)Negociar las rentas de los espacios del Bien Inmueble para el establecimiento de tiendas u oficinas, con la previa aprobación de Fibra Inn

Sin limitar la generalidad de lo anterior, Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y con Hoteles y Centros Especializados, S.A., en términos de sus respectivos Contratos de Gestión Hotelera, prestarán los servicios gerenciales respecto de los siguientes asuntos:

I. Comercial.

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

b. *Diseño, realización y distribución del material publicitario;*

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

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

e. Contratación de agencias de publicidad;

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

g. Estudios de Mercado y de competencia;

h. La realización de programas de comercialización;

i. Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas;

j. Inspección de mercados y comercial;

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

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

m. Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje, renta de salones y demás espacios del Bien Inmueble, así como de alimentos, bebidas y servicios que se ofrezcan al público, en el Bien Inmueble o fuera del mismo. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal de Fibra Inn o el propio Gestor Hotelero en viajes de placer;

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

o. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate con terceros la renta de espacios en el Bien Inmueble, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Fibra Inn para su aprobación y en su caso firma de los contratos respectivos;

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

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

r. Efectuar estadísticas y análisis de operación; y

s. Elaborar y presentar para consideración de Fibra Inn, con copia para la Propietaria o a quien esta designe al efecto, con una anticipación mínima de 15 (quince) días al inicio de cada ejercicio fiscal,

el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último, se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II. Gestión de Personal.

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

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

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

c. Una vez que inicien las operaciones en el Bien Inmueble, de tiempo en tiempo, el equipo de auditoría interna y control de calidad, realizará visitas al Bien Inmueble con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; y

d. Organización de sistemas de trabajo.

III. Gestión de Compras.

a. Selección de control de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias.

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

c. Gestión y control de compras.

IV. *Técnica Hotelera.*

a. Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios, así como también de la rentabilidad de las operaciones de alimentos y bebidas.

b. Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo del hotel, y

c. Control de calidad y servicios.

V. Conservación y Mantenimiento.

a. Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del hotel.

b. Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo.

c. Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento del hotel y el Equipo de Operación en especial; y

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

VI. Organización y Control.

a. Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación del hotel.

b. Organización del funcionamiento de cada departamento operativo del hotel, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento.

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

d. Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo.

e. Auditoría interna.

f. Preparación y seguimiento de presupuesto; y

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

VII. Administración.

a. Planificación y control de presupuestos.

b. Análisis de operación.

c. Estudios de tarifas y precios.

d. Estadísticas en general.

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

f. Vigilancia de inventarios.

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

h. Gestión de cobros y pagos.

i. Preparación y seguimiento del presupuesto anual.

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

k. Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia correspondiente.

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

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

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

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

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

q. Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la operación del hotel.

r. Negociar los términos y condiciones para que Fibra Inn contrate con cualquier Persona, la renta de espacios en el hotel, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Fibra Inn para su aprobación y, en su caso, firma de los contratos respectivos; y

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

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 41 de los 43 hoteles en operación, por cada hotel, 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.

Los 41 Contratos de Gestión Hotelera celebrados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como Gestor Hotelero 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 Gestión Hotelera.

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

El Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. para la operación del hotel Camino Real Guanajuato, venció el 21 de agosto de 2019 y no se renovó a su terminación. A partir de esa fecha, cambió su nombre a Ex-hacienda San Xavier y es operado por el gestor hotelero parte relacionada de Fibra Inn. Sin embardo, durante el periodo que Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. operó este hotel, tenía 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 Cuarto por concepto de Programas Comerciales.
e. Honorario de programa de grupos: 5.0% (cinco por ciento) sobre ingresos por grupos.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Arrendamiento de Espacios

Fibra Inn ha celebrado con Operadora México Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje ubicados en los hoteles que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, ha celebrado con terceros Contratos de Arrendamiento de Espacios relacionados con espacios no destinados al hospedaje.

Los espacios y locales objeto de los Contratos de Arrendamiento de Espacios son, sin limitar: restaurantes y bares, salas de juntas, lavandería de huéspedes, centros de negocios, site del hotel, salones de eventos, cocina, cafetería, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", tabaquerías, spa´s, bodegas, entre otros.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento de Espacios representaron el 5.1% del total de los ingresos al 31 de diciembre de 2019.

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con Operadora México

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento de Espacios que Fibra Inn ha celebrado con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V., Fibra Inn tendrá derecho a cobrar por el arrendamiento de espacios no destinados al hospedaje de los Bienes inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso, una contraprestación mensual que puede ser:

a) Una renta fija más IVA, la cual se revisará semestralmente y se ajustará anualmente conforme el Índice Nacional de Precios al Consumidor; o

b) Una contraprestación compuesta por: (i) una renta fija más IVA, que se ajustará anualmente conforme al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor y (ii) una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios (venta de alimentos y bebidas en restaurante, bar y salones, lavandería, venta de llamadas telefónicas, uso de internet, venta de productos para huéspedes en espacios "*vending*", entre otros), esta contraprestación se ajustará anualmente. Las partes de común acuerdo revisarán semestralmente las rentas mencionadas en los incisos a) y b).

Cada Contrato de Arrendamiento de Espacios celebrado con Operadora México tiene una vigencia de 20 (veinte) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros

Fibra Inn cuenta con Contratos de Arrendamiento de Espacio celebrados con terceros, conforme a los cuales Fibra Inn otorga en arrendamiento diversos locales ubicados en hoteles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

La mayoría de los contratos establecen una renta fija mensual determinada para cada contrato y, en algunos casos, se establece una renta variable, por la cantidad equivalente a un porcentaje calculado sobre los ingresos derivados de las ventas en los espacios. Asimismo, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, los arrendatarios deben

cubrir un depósito equivalente a una mensualidad de la renta establecida. Adicionalmente, los contratos establecen la posibilidad de designar fiadores que asuman solidariamente con el arrendatario las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento de Espacio.

Los Contratos de Arrendamiento de Espacios celebrados con terceros, tiene una vigencia de hasta 5 años, aunque la duración depende de cada contrato y del destino del arrendamiento. Los arrendatarios no pueden ceder o subarrendar los derechos derivados de dicho Contrato de Arrendamiento con Terceros sin consentimiento de Fibra Inn. Asimismo, los arrendatarios deberán cubrir el pago de los servicios que contraten para el funcionamiento de los negocios, así como los gastos derivados de la obtención de licencias de funcionamiento que en su caso se requiera y las multas que pudieran derivarse por las actividades que se desarrollen en los locales.

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

Contratos de Gestión de Espacios

La Compañía cuenta con Contratos de Gestión de Espacios celebrados entre Operadora México como la contratante y Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., como gestor de espacios.

Operadora México otorgó a Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. el derecho exclusivo de realizar la gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a su nombre y cuenta en cada uno de los hoteles de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de franquicia y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión de Espacios, Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tendrá derecho a percibir como contraprestación por la gestión de servicios en los espacios, los honorarios conforme a lo siguiente: (i) un honorario base igual al 2% (dos por ciento) de los ingresos netos por cada ejercicio fiscal; y (ii) un honorario de incentivo igual al 10% (diez por ciento) de la utilidad bruta de operación durante la vigencia del contrato por cada ejercicio fiscal. Los honorarios serán revisados, y en su caso, modificados al inicio de cada ejercicio fiscal.

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

De manera general en términos de este contrato, de manera enunciativa más no limitativa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., prestará los siguientes servicios en los espacios:

(i)La facultad de determinar políticas respecto del personal de los espacios.
(ii)El derecho de contratar y despedir empleados.
(iii)El poder de celebrar contratos colectivos de trabajo y entablar negociaciones con sindicatos autorizados por Operadora México para la prestación de los servicios.
(iv)Determinar la políticas de crédito de los espacios y celebrar contratos con emisores de tarjetas de crédito y/o de servicio.
(v)Fijar políticas en relación con la admisión de huéspedes, tarifas de Cuartos, actividades de recreación y esparcimiento.
(vi)Supervisar las actividades relativas a las reservaciones, promoción, ventas y publicidad de los espacios dentro y fuera de México.
(vii)Negociar los términos y condiciones para que Operadora México celebre contratos con terceros para la prestación de servicios requeridos para la actividad hotelera de los espacios, incluyendo, sin limitación servicios para el mantenimiento, seguridad, exterminación de plagas, servicios públicos, espectáculos, etc.
(viii)Negociar con cualesquiera franquiciantes de marcas, los contratos de licencia y uso de marca así como cualesquier convenios y contratos relacionados o similares, que sean necesarios para la gestión de los espacios; lo anterior en el entendido que la negociación se llevará a cabo de manera conjunta con Operadora México y/o de la sociedad que funja como asesor en términos del Fideicomiso.

Sin limitar la generalidad de lo anterior, la facultad de control de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. tratará sobre los siguientes asuntos:

I.Comercial.

- Realización de campañas de promoción y venta, generales y particulares para el hotel;
- Diseño, realización y distribución del material publicitario;
- Inclusión de los espacios en la red de ventas;
- Realización de campañas de publicidad, en apoyo de la marca utilizada en el hotel;
- Contratación de agencias de publicidad;
- La realización de campañas de relaciones públicas tendientes a mantener y mejorar la imagen y prestigio de los espacios;
- Estudio de mercados y de competencia;
- La realización de programas de comercialización;
- Programas de formación, motivación y dirección del personal de ventas;
- Inspección de mercados y comercial;
- Asistencia a congresos, convenciones, ferias turísticas, preparación de folletos genéricos, gestión con mayoristas, entre otros;
- Determinar, aplicar y respetar las políticas de crédito a seguirse con los huéspedes y clientes de los espacios, pudiendo celebrar la efecto los contratos que sean requeridos con instituciones emisoras de tarjetas de crédito o servicios por cuenta de Operadora México;
- Determinar, aplicar y respetar los lineamientos de admisión de huéspedes, tarifas por hospedaje de los espacios que se ofrezcan al público. Los descuentos o precios especiales y/o cortesías para personal en viajes de placer;
- Realizar todas las actividades de promoción, reservaciones, ventas y publicidad de los espacios en México y en extranjero;
- Realización de campañas de publicidad, promoción y ventas, estudios de mercado y realización de programas de comercialización, estando facultada para estos efectos a contratar con compañías especializadas;
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los espacios, incluyendo control de calidad de los servicios y rentabilidad de estos;
- Efectuar estadísticas y análisis de operación; y
- Elaborar y presentar para consideración de Operadora México con anticipación mínima de 15 días al inicio de cada Ejercicio Fiscal, el plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, en este último se deberá incluir entre otras cosas, las tarifas de hospedaje, política de descuentos y de otorgamiento de créditos.

II.Gestión de personal.

- Formación y selección del personal, auxiliando en su capacitación y formación;

- Contratar manejar al personal que labora los espacios, en los términos del Contrato de Gestión de Espacios correspondiente, y en el caso específico de contratación y/o despido del gerente general, deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Operadora México;
- De tiempo en tiempo, el equipo de auditoría interna y control de calidad, realizará visitas al hotel con el objeto de vigilar la correcta aplicación de los manuales y la correspondiente evaluación de la calidad del servicio; y
- Organización de sistemas de trabajo.

III.Gestión de Compras.

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

IV.Técnica Hotelera.

- Enseñanza, seguimiento y control de funcionalidad y calidad de cada uno de los servicios, así como también de la rentabilidad de las operaciones de alimentos y bebidas;
- Análisis de la operación mensual de cada departamento operativo de los espacios; y
- Control de calidad y servicios.

V.Conservación y Mantenimiento.

- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los espacios;
- Organización para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo;
- Inspecciones periódicas en relación con el funcionamiento de los espacios y el Equipo de Operación en especial; y
- La organización necesaria para el mantenimiento, funcionamiento y conservación del Mobiliario y Equipo de Operación y de las obras de reforma y mejoras, así como reparaciones de los espacios.

VI.Organización y Control.

- Planificación técnico-administrativo de los procesos que incidan en la operación de los espacios;
- Organización del funcionamiento de cada departamento operativo de los espacios, efectuando inspecciones periódicas en relación a su funcionamiento;
- Llevar a cabo las funciones de organización y control de operación de hotel, incluyendo sin limitar (i) planificación administrativa de los procesos que inciden en la operación del Bien Inmueble, (ii) inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo, y (iii) seguimiento del plan anual de negocios, pronóstico de ingresos, presupuesto de egresos, requerimiento de inversiones y reparaciones, y plan de actividades de comercialización, así como planificación y control de estos;

- Inspecciones periódicas de carácter técnico y administrativo;
- Auditoría interna;
- Preparación y seguimiento de presupuesto; y
- Análisis e informes periódicos de los distintos departamentos y centros o unidades de gastos.

VII.Administración.

- Planificación y control de presupuestos;
- Análisis de operación;
- Estudios de tarifas y precios;
- Estadísticas en general;
- Sistema completo de contabilidad de operación y confección de estados financieros de operación;
- Vigilancia de inventarios;
- Gestión de cobro de cuentas morosas y gestión de créditos;
- Gestión de cobros y pagos;
- Preparación y seguimiento del presupuesto anual;
- Llevar la contabilidad de Operadora México. Asimismo realizar las actividades fiscales conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión de Espacios, a efecto de que Operadora México cumpla con sus obligaciones fiscales;
- Vigilar que se cumplan con las obligaciones que se establecen en el contrato de franquicia correspondiente;
- Realizar las actividades de planeación financiera que permitan determinar las necesidades de efectivo e informar de las mismas a Operadora México;
- Llevar a cabo el cobro extrajudicial o judicial de los créditos de deudores morosos de Operadora México, sean o no clientes o huéspedes de los espacios. Asesorar, brindar apoyo legal, y en su caso formalizar las relaciones legales que existan entre Operadora México con terceras personas, como acreedores, deudores, prestadores de servicios, empleados, entre otros;
- Brindar apoyo en soporte de sistemas, organizando la implementación, implementando y ejecutando los diversos sistemas electrónicos, de comunicación y operativos que requiera Operadora México para el desarrollo de sus actividades y operaciones, otorgando el debido mantenimiento a los mismos y vigilando el funcionamiento y conservación del mobiliario y equipo de cómputo con el que se cuente;
- Llevar a cabo las funciones de organización y contraloría de las políticas y procedimientos de Operadora México, vigilando sus necesidades de recursos humanos, capacitación, adiestramiento y escalafón de los empleados, implementando y llevando a cabo los programas de capacitación para promociones del personal;
- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate la prestación de los Servicios por Terceros y la compraventa de bienes, enseres, materiales, insumos o equipos que requiera el hotel para su operación cotidiana, realizando gestión y control de compras, con selección de calidades, análisis y control de precios y niveles de existencias;
- Tramitar y obtener permisos o licencias gubernamentales que se lleguen a requerir para la operación de los espacios;

- Negociar los términos y condiciones para que Operadora México contrate con cualquier Persona, la renta de espacios en el hotel, para el establecimiento, entre otros, de tiendas u oficinas de servicios turísticos, debiendo notificar previamente a Operadora México para su aprobación y, en su caso, firma de los contratos respectivos; y
- Implementar formatos, reportes y prácticas estandarizadas que deberán utilizarse en las funciones operativas y administrativas, como soporte del sistema de control interno.

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Contrato de prestación de servicios contables

Con fecha 1 de enero de 2018, Fibra Inn celebró con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. un contrato de prestación de servicios, conforme al cual, Tactik prestaría los siguientes servicios a Fibra Inn:

a) Contabilidad: Realizar el registro contable de las transacciones relacionadas con los ciclos de ingresos y egresos. Registrar y reponer las solicitudes de gastos de viaje y cajas chicas, conciliar las cuentas bancarias, registrar altas, bajas y movimientos de activo fijo. Administrar la balanza general y preparar estados financieros para el análisis de cliente.

b) Cuentas por cobrar: Unificar y realizar el envío de soportes para cobranza, identificar depósitos en las cuentas captadoras y realizar la compensación basado en soportes proveídos por Fibra Inn. Asegurar el registro para permitir que se creen los indicadores de antigüedad de cobranza y rotación de clientes.

c) Cuentas por pagar: Registrar y manejar información de proveedores y acreedores, administrar la cartera de pagos basados en plazos de crédito, solicitar fondeos y programar y dispersar los pagos. Proveer información para la generación de los indicadores de cuentas por pagar.

d) Manejar cierres mensuales y anuales basados en calendario contable de Fibra Inn y proveer soporte para auditorías internas y externas.

e) Calcular y presentar ante entidades gubernamentales los impuestos establecidos por la ley de acuerdo a las políticas dictadas por Fibra Inn.

f) Datos maestros: Administrar los catálogos contables, modificar perfiles de proveedores, clientes y usuarios en las plataformas de los sistemas operativos y contables utilizados por el cliente.

Dicho contrato tiene una vigencia de 20 (veinte) años contados a partir del 1 de enero de 2018, por lo que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2038.

En términos de dicho contrato Fibra Inn paga a Tactik una contraprestación mensual de $2,493,217.00 (dos millones cuatrocientos noventa y tres mil doscientos diecisiete Pesos 00/100 M.N.).

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2019, 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; W Hotels por medio de un contrato de operación y licencia; y Casa Grande® como marca propia.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton by Hilton® en México. Hampton by Hilton® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia global 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:

Propiedades	Vencimiento
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2032
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Julio 2022
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2030
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre 2030

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

Fibra Inn actualmente tiene celebrados 14 contratos de franquicia que permiten el uso de marcas de la compañía hotelera internacional IHG®. IHG® cuenta con 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 la marca Holiday Inn® ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 6 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia para Holiday Inn® México Coyoacán, Holiday Inn® Puebla La Noria (operado por un tercero), Holiday Inn® Monterrey Valle, Holiday Inn® Tampico Altamira, Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente y Holiday Inn en Ciudad Juárez.

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

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

Las Franquicias de IHG® se solicitan con sus representantes en México en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2026
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2026
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2032
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2027
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2033
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2033

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

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

Fibra Inn actualmente tiene celebados 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 pasíses.

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®, un Aloft® y un W Hotels.

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 e huésped tenga una experiencia de sofisticación y cada detalle ha sido pensado para ofrecer sólo lo maravilloso e imprescindible.

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

Las franquicias que Fibra Inn tiene vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Courtyard by Marriott® Chihuahua	Marzo 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	En Suspensión
AC Hotels by Marriott Guadalajara Expo	Julio 2037

Aloft® Guadalajara	Octubre 2034
JW Marriott® Monterrey	20 años a partir de la apertura
Marriott® Monterrey Aeropuerto	20 años a partir de la apertura
W Hotels® Playa del Carmen	30 años a partir de la apertura

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 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 decidió no renovar el 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 el 21 de Agosto de 2019. Esta propiedad está en remodelación y actualmente opera con la marca Ex-hacienda San Xavier, la cual es propiedad de Fibra Inn desde la compra de este inmueble.

Casa Grande®

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

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

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

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente, entre otros.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Publicidad.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.
- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

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

Para todos los casos, el franquiciante otorga una variedad de beneficios al franquiciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los

requerimientos y estándares de los franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del Portafolio pagarán una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

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

[*sección de página intencionalmente en blanco*]

Asuntos Ambientales

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

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

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

Cabe mencionar que México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente entre los cuales se encuentra el Acuerdo de Cooperación Ambiental (“NAAEC” por sus siglas en inglés), siendo paralelo a éste el Tratado 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 de los Bienes Inmuebles contratados vigentes al 31 de diciembre de 2019, así como el número de póliza respectiva:

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	Chubb Seguros México, S.A
No. de Póliza	GSA148400000
Vigencia	13 Ago 2019 – 13 Ago 2020
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto
3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria

8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
13	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
14	Holiday Inn Express Toluca
15	Wyndham Garden Playa del Carmen
16	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
17	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
18	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
19	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
20	Staybridge Suites Guadalajara Expo
21	Wyndham Garden Irapuato
22	Wyndham Garden Celaya
23	Wyndham Garden León Centro Max
24	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
25	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
29	Marriott Puebla
30	Courtyard by Marriott Saltillo
31	Courtyard by Marriott Chihuahua
32	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
33	Aloft Guadalajara
34	Hotel Real la Mina
35	Casa Grande Delicias
36	Casa Grande Chihuahua
37	AC Hotel by Marriott Guadalajara

40	Wyndham Garden Valle Real

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	CHUBB Group México	55988	31 dic 2019 – 31 dic 2020
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	53376	26 feb 2019 – 26 feb 2020
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	CHUBB Group México	53875	1 may 2019 – 1 may 2020
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	CHUBB Group México	53901	25 may 2019 – 25 may 2020
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	CHUBB Group México	53893	29 may 2019 – 29 may 2020
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	CHUBB Group México	55798	1 dic 2019 – 1 dic 2020
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-000-05	24 jul 2019 – 24 jul 2020
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000005-	31 may

		0000-05	2019 – 31 may 2020
Holiday Inn México Coyoacán	GMX, S.A. de C.V.	02-11-07000033-0000-04	29 nov 2019 – 29 nov 2020
Holiday Inn Tampico Altamira	CHUBB Group México	53912	29 may 2019 – 29 may 2020
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	CHUBB Group México	53882	29 may 2019 – 29 may 2020
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	CHUBB Group México	53976	30 jun 2019– 30 jun 2020
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-0000-05	17 may 2019 – 17 may 2020
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-011-07000026-0000-05	29 may 2019 – 29 may 2020
Wyndham Garden Playa del Carmen	CHUBB Group México	53857	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	CHUBB Group México	54161	20 ago 2019 – 20 ago 2020
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-011-7000012-0000-05	22 oct 2019 –

			22 oct 2020
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-01101181-0000-12	15 ene 2020 – 15 ene 2021
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	CHUBB Group México	55788	1 dic 2019 – 1 dic 2020
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-091-07000011-0000-05	14 ago 2019 – 14 ago 2020
Wyndham Garden Irapuato	CHUBB Group México	53856	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden Celaya	CHUBB Group México	53525	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden León Centro Max	CHUBB Group México	53522	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	CHUBB Group México	53514	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	CHUBB Group México	53527	1 abr 2019 – 1 abr 2020

Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	CHUBB Group México	53524	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	CHUBB Group México	53523	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	CHUBB Group México	53518	1 abr 2019 – 1 abr 2020
Marriott Puebla	CHUBB Group México	54135	29 Agosto 2019 – 29 Agosto 2020
Courtyard by Marriott Saltillo	CHUBB Group México	54335	2 nov 2019 – 2 nov 2020
Courtyard by Marriott Chihuahua	CHUBB Group México	53957	2 jun 2019– 2 jun 2020
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	CHUBB Group México	55801	16 dic 2019 – 16 dic 2020
Aloft Guadalajara	CHUBB Group México	56055	14 ene 2020 – 14 ene 2021
Ex-hacienda San Xavier Guanajuato	CHUBB Group México	54133	21 ago 2019 –

			21 ago 2020
Casa Grande Delicias	CHUBB Group México	55802	5 dic 2019 – 5 dic 2020
Casa Grande Chihuahua	CHUBB Group México	55794	5 dic 2019 – 5 dic 2020
Holiday Inn Ciudad Juárez	CHUBB Group México	002-091-07000054-0000-02	14 ago 2019 – 14 ago 2020
AC Hotel by Marriott Guadalajara	CHUBB Group México	53950	1 Jun 2019 – 1 Jun 2020
Wyndham Garden Valle Real	CHUBB Group México	53520	1 abr 2019 – 1 abr 2020

Fuente: Fibra Inn

e) Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., subsidiaria de Fibra Inn y fue constituido el 14 de febrero de 2013. A partir del 1 de enero de 2017, la Fibra tiene un esquema de administración interna y por tanto, no existe el pago de honorarios por el desempeño de alguna de las Actividades de Asesoría.

Sin embargo y de acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más 3.5% (tres punto cinco por ciento) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

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

Para mayor información respecto al Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección [421000-NBIS3] El Fideicomiso en el apartado de Contratos y Acuerdos Relevantes del Reporte Anual formato XBRL.

Servicios de Administración y Actividades de Asesoría

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Negociar la celebración y prórroga de los contratos de arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico, incluyendo la responsabilidad ambiental a cargo de los arrendatarios durante el tiempo que se encuentren vigentes los contratos de arrendamiento y asimismo llevar a cabo la administración de los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los Proyectos a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de bienes inmuebles o derechos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme el Comité Técnico lo apruebe, mismas que deberán incluir, sin limitar: (i) la identificación de activos targets, negociación, due diligence, documentación y cierre, (ii)

la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario materia de desarrollo, y específicamente en el caso de Proyectos que involucren hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca, (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, y (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización");

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

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

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador puede ser destituido por (i) por incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por la notificación expresa que este reciba por parte del Fiduciario con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplido el plazo a que se refiere el párrafo anterior de 10 (diez) años o (iii) el voto favorable en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

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

Causales de Remoción del Administrador

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

De conformidad con lo establecido en la cláusula primera, numeral 1.1., inciso cc, del Contrato de Fideicomiso: "*Conducta de Destitucio´n significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolucio´n judicial definitiva e inapelable que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) la sentencia definitiva e inapelable que declara a dicha Persona en concurso mercantil o quiebra*."

Penas Convencionales del Administrador

De conformidad con lo establecido en la cláusula décima, numeral 10.3., apartado 3, del Contrato de Fideicomiso:

"*El Fiduciario celebro´ con el Administrador el Contrato de Administracio´n, que se adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "C" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comite´ Te´cnico y acordadas con el Administrador. En te´rminos del arti´culo 7, fraccio´n VII, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administracio´n debera´ prever lo siguiente: (...) El re´gimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de dan~os y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales*."

De conformidad con lo establecido en las cláusulas octava y décima cuarta, respectivamente, del Contrato de Administración:

"*No existencia de relación laboral. (...) el Administrador responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno*."

"*Límite de responsabilidad. (...) Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones del Administrador o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. El Administrador no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios de Administración conforme al presente Contrato*."

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

FIDEICOMISO DE FUNDADORES	FIDUCIARIO	COMITÉ TÉCNICO[1]	COMITÉ DE AUDITORÍA[2]	COMITÉ DE PRÁCTICAS[3]
• Nombrar al presidente del Comité Técnico. • Derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes • Designa al presidente del Comité Técnico de entre los 2 (dos) miembros a que tiene derecho a designar.	? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso ? Distribuir y administrar los recursos de las Cuentas. • Efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos. • Realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior. ? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso. **ADMINISTRADOR** ? Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio. • Asesoría y recomendación de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y proyectos a desarrollar. • Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario. **ASAMBLEA DE TENEDORES** ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso[6] • Acordar la revocación o nombramiento del Representante Común[11] • Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario[11] ? Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7] ? Aprobar las inversiones o adquisiciones en que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso[9] [6] • Autorizar Emisiones de Valores y su colocación en el mercado de valores[6] • Autorizar ampliaciones a Emisiones en monto o en número de CBFIs[6] • Cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso[6] • Autorizar la remoción o sustitución del Administrador.[13] • Aprobar incrementos en los esquemas de compensación y comisiones del Administrador[6] • Autorizar cualquier modificación al	? Órgano de administración del negocio ? Aprobar la Emisión de CBFIs • Designar al Asesor Contable y Fiscal ? Aprobar las operaciones con valor hasta 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] • Delegar al Administrador la facultad de autorizar operaciones con valor inferior a $3,000,000.00 de dólares ? Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8] • Autorizar las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros[9] ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (previa opinión del Comité de Prácticas) ? Acordar cualquier modificación del Contrato de Administración • Establecer las políticas contables, con la opinión del Comité de Auditoría. • Aprobar controles internos y lineamientos de auditoría interna, previa opinión del Comité de Auditoría. • Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad, previa opinión del Comité de Prácticas ? Aprobar estados financieros del Fideicomiso, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores ? Establecer las políticas de desinversión	? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes ? Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso • Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes • Requerir informes al Administrador y Fiduciario respecto de las funciones de administración e información financiera. ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables ? Investigar el incumplimiento de políticas operativas y contables. ? Verificar el cumplimiento del Administrador, Representante Común y el Fiduciario con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico ? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico ? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico ? Requerir reportes relativos a la elaboración de la información	? Brindar opiniones acerca de las transacciones con Personas Relacionadas y Tenedores Relevantes ? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones ? Presentar estudios de mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces ? Recomendar sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Arrendatario, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario ? Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades que se le atribuyen en el Fideicomiso ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes **COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES[10]** ? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico • Proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia de los Miembros Independientes ? Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico ? Presentar a la Asamblea

	Fideicomiso o la extinción de éste.[12] • Remuneración de los Miembros Independientes, con recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones[6] • Aprobar políticas de contratación de créditos, préstamos y financiamientos[6] • Aprobar el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV.[12]	? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que sean distintas al 95% del Resultado fiscal[8] ? Aprobar políticas de adquisición, colocación o cancelación de CBFIs ? Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes ? Instruir la celebración de Convenios de Adhesión ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría ? Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas • Transmisiones de CBFIs sujetas a autorización del Comité Técnico ? Establecer el Comité de Nominaciones y Compensaciones, el Comité Financiero y el Comité de Vigilancia de Créditos[15] ? Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador ? Fijar políticas a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso ? Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Tenedores • Autorizar toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando de forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% o más del total de CBFIs en circulación.[8]	financiera ? Recibir observaciones de Tenedores, Comité Técnico y cualquier tercero ? Reunirse periódicamente con directivos relevantes ? Convocar a Asambleas de Tenedores **COMITÉ DE INVERSIONES** ? Autorizar las operaciones de compra de Bienes Inmuebles e inversiones con valor de hasta 4.99% del Patrimonio del Fideicomiso[9] **COMITÉ FINANCIERO** ? Analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. • Todas aquellas facultades y atribuciones que el Comité Técnico le delegue para la ejecución de sus resoluciones. • Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.[13] • Otorgamiento de garantías para créditos.[14] • Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.[14] • Revisión del cálculo de la WACC (*costo ponderado promedio de capital*) previa revisión por el Comité de Prácticas.[14] • Contratación del Formador de Mercado.[14] • Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs.[14] • Todos los temas relacionados con la tesorería.[14] • Todos los temas correspondientes a planeación financiera.[14] • Vigilar la normatividad	de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría ? Recomendar la designación y destitución del Director General del Administrador ? Aprobar designación y destitución del Director de Administración y Finanzas y Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ? Buscar, evaluar y analizar candidatos para designar como Director General del Administrador ? Proponer monto y composición de remuneraciones para el Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director de Adquisiciones y Desarrollo del Administrador ? Proponer esquema de incentivos para funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador ? Proponer cambios en el esquema de compensación y comisiones del Administrador

			de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso.	

** La información descrita en la tabla ha sido desarrollada considerando la reforma y re-expresión del Fideicomiso que tuvo lugar el 22 de octubre de 2018, la cual fue autorizada por Asamblea de Tenedores de fecha 14 de junio de 2018.

(1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 9 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

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

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

(4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.

(5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario del Comité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.

(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de los CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados la mayoría de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria.

(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación

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

(9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a la información financiera del Fideicomiso más recientes del trimestre anterior.

(10) El Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.

(11) Requiere que la Asamblea de Tenedores esté debidamente representada con por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los CBFIs en circulación. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados.

(12) Requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% de los CBFIs en circulación.

(13) Requiere del voto favorable de al menos el 66% de los CBFIs en circulación.

(14) Facultades delegadas por el Comité Técnico en sesión de fecha 26 de julio de 2017.

(15) Las facultades del Comité de Vigilancia de Créditos fueron asumidas por el Comité Financiero conforme al acuerdo del Comité Técnico en sesión de fecha 25 de octubre de 2017.

Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2019, Comité Técnico se encontraba integrado por 8 miembros, de los cuales 5 (cinco) son Miembros Independientes. Sin embargo, el Comité Técnico puede estar integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, siempre y cuando exista mayoría de miembros independientes quienes durarán en sus funciones al menos un año.

El Comité Técnico está integrado por los siguientes miembros:

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Suplente	Sexo(2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevant miembros del consejo de administración
Victor Zorrilla Vargas	No	José Francisco Clariond Castañeda	Masculino	6	Universidad de Monterrey: Consejero Honorario Banorte: Consejero Regional Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

					• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Dibujando un Mañana, A.C. (asociación de beneficenci Fideicomiso Turismo Nuevo León Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Joel Zorrilla Vargas	No	Adrián Jasso	Masculino	6	• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	No	Miguel Aliaga Gargollo	Masculino	6	• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Cemex Banregio Propasa (Greenpaper) Carza Telmex Consejo Nacional Nafin Regional UDEM Grupo Vigía Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Marcelo Zambrano Lozano	Sí	N/A	Masculino	5	• Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. Cáritas de Monterrey ABP
Adrián Enrique Garza de la Garza	Sí	N/A	Masculino	6	Afirme Grupo Financiero Banca Afirme Seguros Afirme Javer Planigrupo
Alberto Rafael Gómez Eng	Sí	N/A	Masculino	6	Grupo Cementos de Chihuahua (Consejero Independien Banco de Ahorro Famsa (Consejero Independiente) Enexa (Consejero Patrimonial) Terawatts (Consejero Patrimonial) Ingenio El Molino (Miembro del Consejo Consultivo)
Héctor Medina Aguiar	Sí	N/A	Masculino	6	

					Empresas Arendal (Miembro del Consejo Consultivo) Distrito La Perla (Miembro del Consejo Consultivo) Mexifrutas (Consejero Patrimonial) Oceanfruits (Consejero Patrimonial) Desarrollos Temon (Consejero Patrimonial) Imagen Dental (Miembro del Consejo Consultivo) Fundación UNAC (Miembro del Consejo Consultivo)
Santiago Pinson Correa	Si	N/A	Masculino	0	Fibra Monterrey

(1) Los miembros del Comité Técnico son designados de conformidad con la sección "9.1.1. Creación del Comité Técnico" del Fideicomiso. Asimismo, cuentan con las facultades a que se refiere la sección "9.1.24. Facultades del Comité Técnico" del Fideicomiso.
(2) El 100% de los miembros integrantes del Comité Técnico son del sexo masculino, la Emisora no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno.
(3) Las empresas tienen una relación de carácter comercial con la Emisora.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

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

Victor Zorrilla - Presidente del Comité - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Mecánica del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" (Universidad de Pennsylvania). 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 Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y ex-miembro del Comité Nacional Ejecutivo de esta organización, una de las más grandes y prominentes organizaciones de negocio en México, representando a las compañías líderes en el país. Miembro de la Cámara de Asociación de Hoteles de Nuevo León. Ha sido en dos ocasiones Vice-Presidente de la Cámara de Comercio de Monterrey, Miembro de la Cámara de Banca Serfin (Ahora Santander), Ex-Presidente de Mano Amiga (organización no lucrativa para niños desamparados en México). Fue Presidente del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey. Ávido corredor de Maratones (Ha terminado siete maratones en la Ciudad de Nueva York).

Joel Zorrilla - El Sr. Zorrilla es un Miembro Patrimonial del Comité Técnico y es graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). 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.

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 Sésamo, S.A. de C.V. Ha sido consejero de Cemex México, Banregio y Propasa. Además en Consejero Nacional de Telmex, Consejero Regional del Estado de Nuevo León en Nacional Financiera y Consejero General del Universidad de Monterrey. Es Presidente del Consejo Consultivo de la CANADEVI de Nuevo León. El Lic. Marcelo Zambrano Lozano es obtuvo el título de Licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios en el *New York Institute of Finance*.

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

Alberto 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.

*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.

Santiago Pinson Correa. .El Sr. Pinson es Miembro Independiente del Comité Técnico. Desde 2019, fue Vice-Presidente del Departamento de Asset Management en Afore Invercap. Fungió como Director Ejecutivo de Navix desde el 2010 hasta 2014. Además ocupado puestos clave en inversiones en Cardano y Atlas Capital Group y Progress Energy. Es miembro independiente del consejo de administración de Fibra Monterrey.

Con excepción de los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, el resto de los miembros del Comité Técnico prestan o han prestado sus servicios profesionales en diversas empresas, ya sea como parte de sus Directivos Relevantes o como parte de sus Consejos de Administración. Dichas empresas no tienen algún tipo de relación con Fibra Inn o su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Por lo que respecta a los Sres. Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya, ellos son accionistas claves de las empresas relacionadas a la Fibra como el Gestor de Activos Prisma. Para mayor información sobre estas entidades y operaciones favor de referirse al capítulo [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés* del Reporte Anual formato XBRL.

Principales Directivos y Administradores Relevantes

A continuación se incluye una tabla con los principales directivos y administradores relevantes al 31 de diciembre de 2019:

	Nombre	Cargo	Género (1)	Edad	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el Sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
1	Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Director General	Masculino	62	5	31	Grupo Hotelero Prisma(3): • Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

							• Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. • Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. • Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V.
2.	Miguel Aliaga Gargollo	Director de Administración y Finanzas	Masculino	50	4	22	N/A
3.	Fernando Rocha Huerta	Director de Adquisiciones y Desarrollo	Masculino	54	5	30	N/A

(1) El 100% de los miembros integrantes del equipo directivo del Administrador son del sexo masculino. El Administrador no cuenta a esta fecha con políticas o programas expresos que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de su equipo directivo. Sin embargo, la selección y contratación del equipo directivo del Administrador, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a la Fibra.

Oscar Eduardo Calvillo Amaya, es Director General de Fibra Inn, del Gestor Hotelero y de la Administradora. Tiene 31 años de experiencia en la industria de bienes raíces hotelero, comercial, residencial, oficinas e industrial; además de 33 años de experiencia en el área de Finanzas. Se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y es miembro, ex vicepresidente, secretario y presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF.

Miguel Aliaga Gargollo, es Director de Administración y Finanzas de Fibra Inn, tiene 22 años de experiencia en áreas de finanzas. Trabajó en Grupo Aeroportuario del Pacífico, desde 2006 ocupando el puesto de Director de Relaciones Institucionales, coordinó actividades de Relación con Inversionistas, Relaciones Públicas, Finanzas y desarrolló la Fundación GAP. Fue subdirector de Finanzas Corporativas y Administración de Cartera en Grupo Costamex. Fue Gerente de Relación con Inversionistas en Industrias Bachoco y Subdirector de Banca Corporativa, Análisis y Administración de Riesgos en Grupo Financiero del Sureste. Es Ingeniero Industrial de la Universidad del Nuevo Mundo y tiene un MBA Internacional en el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Fernando Rocha Huerta, es Director de Adquisiciones y Desarrollo - Trabajó en Grupo Posadas desde el 2005, ocupando los puestos de Director de Gestión Estratégica (Proyecto Hoteles Gamma), Director General de *Business Process Outsourcing*, Director de Inversiones Hoteleras y Director de Desarrollo. Trabajó en *Cendant Corporation* (RCI) como Director Senior de Desarrollo de Producto para América Latina, África, Medio Oriente, Asia y Oceanía. Se desempeñó como Director General y Presidente del Consejo de Howard

Johnson, Days Inn y Casa Inn de México. El Sr. Rocha tiene estudios en Professional Development Program de Cornell University School of Hotel Administration.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o Directivos Relevantes con Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

La composición de los miembros propietarios del Comité Técnico y en el equipo de los Directivos Relevantes es 100% masculino. Fibra Inn no cuenta con una política formal o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno. Sin embargo, la propuesta de inclusión de los miembros al Comité Técnico y la selección y contratación de Directivos Relevantes, se hace en base a las capacidades, habilidades y experiencia laboral de dichas personas, que contribuyan a agregar valor a Fibra Inn.

Al 31 de diciembre de 2019, tenemos conocimiento que Afore Invercap, S.A. de C.V. es titular de más del 10% de los CBFIs en circulación. Además, existe el Fideicomiso de Fundadores que detenta el 11.4% de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores tuvo un cambio en su composición de tenencia de CBFIs durante 2018 debido a la salida de uno de sus integrantes y a la dilución por la suscripción de capital que se llevó a cabo en este periodo.

Por otro lado, no existe alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las Asambleas Generales de Tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma. Y no existe ningún compromiso, que pudiera significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a Fibra Inn.

Remuneración de los Consejeros Independientes y Directivos Relevantes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2019, el monto acumulado de remuneración que se pagó a los miembros independientes del Comité Técnico y a los directivos relevantes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 36.7 millones.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2019, se autorizó la actualización de los emolumentos a los Miembros Independientes, con efectos al 1 de abril de 2019, en los siguientes términos:

(i) La cantidad de $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y
(ii) La cantidad de $39,500 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se integre para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

Elección del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Fundadores, mientras mantenga la titularidad de CBFIs, tendrá el derecho de designar a 2 (dos) miembros propietarios (no independientes) del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. La persona que desempeñe el cargo de director general del Administrador deberá, en todo momento, formar parte del Comité Técnico como miembro no independiente; en el entendido que, su respectivo suplente, será la persona que desempeñe el cargo de director de administración y finanzas del Administrador. Los miembros del Comité Técnico durarán en funciones por lo menos un año.

Lo anterior en el entendido que, en todo momento, el Comité Técnico deberá estar integrado en su mayoría por Miembros Independientes, los cuales deberán ser designados por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de, al menos, la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea de Tenedores, debiendo abstenerse de votar dicha designación el Fideicomiso de Fundadores, sin que dicha abstención afecte el quórum requerido para su votación.

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

Remoción de Miembros del Comité Técnico

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

Sesiones del Comité Técnico y votación

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

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

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que estas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

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

El presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate y será aquella persona que designe el Fideicomiso de Fundadores de entre los miembros que tiene derecho a designar; en el entendido que, ante la ausencia temporal del presidente, el Comité Técnico, por mayoría de votos, designará de entre los miembros presentes de la sesión de que se trate, al miembro del Comité Técnico que ocupará la presidencia de la sesión. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico.

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

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

Facultades del Comité Técnico

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

(i)Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(ii)Designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

(v)Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que representen un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Comité de Inversiones.

Lo anterior en el entendido que:

A. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo se deberá contratar por el Fiduciario, precio acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

B. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

C. En el caso de los Activos Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.

D. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Comité de Inversiones; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. EL precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y se procederá conforme lo instruya el Comité Técnico.

E. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

F. Disposición derogada conforme al sexto convenio modificatorio y re-expresión del Fideicomiso.

G. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera

Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxix)Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen Parte del Patrimonio se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

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

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración, según corresponda.

Remuneración

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones y Compensaciones, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 29 de abril de 2019, se aprobó la actualización de los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los siguientes términos: (i) la cantidad de Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico y (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión de Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y

Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones, independientemente de que dichas asistencias sean presenciales o vía telefónica. Lo anterior, con efectos al 1 de abril de 2019.

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

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

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

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

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

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Gestor, por

terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Comité de Inversiones

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

* Miembros Independientes

El Comité de Inversiones se integra con por lo menos, 5 (cinco) miembros; en el entendido que el Comité Técnico sería responsable de la designación de 3 (tres) de los miembros, los cuales deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y los 2 (dos) miembros restantes deberán ser nombrados por el Fideicomiso de Fundadores, incluyendo al presidente de dicho comité y también deberán ser miembros del Comité Técnico del Fideicomiso. Durarán en sus cargos 1 año hasta que las personas sustitutas tomen posesión de sus cargos y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Inversiones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 de los miembros de dicho Comité de Inversiones.

Para que las sesiones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

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

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

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

Asimismo, el Comité Técnico, en sesión de fecha 26 de julio de 2017, delegó al Comité Financiero las siguientes facultades:

- Contratación y modificación de líneas de crédito con bancos, previa aprobación del Comité Técnico.
- Otorgamiento de garantías para créditos.
- Términos y Condiciones de las emisiones de deuda, previa aprobación del Comité Técnico.
- Revisión del cálculo de la WACC (costo ponderado promedio de capital) previa revisión por el Comité de Prácticas.
- Contratación del Formador de Mercado.
- Determinación de la estrategia y términos de operación del fondo de recompra de CBFIs.
- Todos los temas relacionados con la tesorería.
- Todos los temas correspondientes a planeación financiera.

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano*
Adrián Enrique Garza de la Garza*
Héctor Medina Aguiar*
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas
Santiago Pinson Correa
José Francisco Clariond Castañeda

* Miembros Independientes

El Comité de Nominaciones y Compensaciones está integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones y Compensaciones de entre los Miembros Independientes. 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 Prácticas

Miembro
Santiago Pinson Correa*

Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*

* Miembros Independientes

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

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

Emitir al Comité Técnico su opinión 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
Alberto Rafael Gómez Eng*
Héctor Medina Aguiar*
Santiago Pinson Correa*

* Todos son miembros independientes

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

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

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

(ii)Discutir los Estados Financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(iii)Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(iv)Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comité Financiero

Miembro
Héctor Medina Aguiar*
Alberto Rafael Gómez Eng*
Santiago Pinson Correa*
José Antonio Gómez Aguado de Alba

* Miembros Independientes

El Comité Financiero se integra por 5 (cinco) miembros y con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.

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

Asamblea de Tenedores durante el 2019

Durante el año, se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores.

1. **Asamblea General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 29 de abril de 2019**; en la que se aprobó lo siguiente:

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018.
- 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 2018.
- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2018, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.

- Se aprobaron, en todos sus términos, los estados financieros consolidados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se informó sobre la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus suplentes; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	José Francisco Clariond Castañeda
Joel Zorrilla Vargas	Adrian Jasso
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo

- Se aprobó la ratificación de los consejeros independientes:

Miembros Independientes
Marcelo Zambrano Lozano
Adrián Enrique Garza de la Garza
Alberto Rafael Gómez Eng
Santiago Pinson Correa
Héctor Medina Aguiar

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico: (i) Ps. $37,500 por su asistencia a cada sesión del Comité Técnico del Fideicomiso; y, (ii) Ps. $30,900 por su asistencia a cada sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y Compensaciones, del Comité Financiero, del Comité de Inversiones y, en su caso, de cualquier comité que se constituya para apoyar al Comité Técnico en sus funciones.

- Se aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs vigente hasta antes de la celebración de esta Asamblea, y se aprobó la creación de un nuevo fondo con un monto de hasta Ps. $250.0 millones.

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Con fecha 5 de diciembre de 2016, Fibra Inn y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. celebraron el convenio de transacción para la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, por lo que a partir del 1 de enero de 2017, se dejó de pagar al Asesor.

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Comité Técnico del Fideicomiso, más el 3.5% (tres punto cinco) sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

De acuerdo con lo dispuesto en los Contratos de Gestión Hotelera celebrados por Fibra Inn con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como Gestor Hotelero respecto de 41 de los 43 hoteles en operación, por cada hotel, 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.

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

Respecto al Contrato de Gestión Hotelera celebrado con Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. para la operación del hotel Camino Real Guanajuato, se venció el 21 de Agosto de 2019 y no se realizó la renovación. Actualmente opera con la marca Ex-hacienda San Xavier y es operado por el Gestor Hotelero, Parte Relacionada de Fibra Inn.

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Contratos y Acuerdos Relevantes* del Reporte Anual formato XBRL.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2019 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador, favor de ver la sección [421000-NBIS3] *El Fideicomiso* en el apartado de *Administrador* del Reporte Anual formato XBRL.

Comisiones, costos y gastos del Administrador o de cualquier tercero que reciban pago por parte del Fideicomiso

(Cifras en millones de pesos)

	2019	2018
Administradora de Activos Fibra Inn	Ps. 92.0	Ps. 87.6
Gestor de Activos Prisma	Ps. 99.0	Ps. 104.7
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	Ps. 128.4	Ps. 135.1

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Comisiones, Costos y Gastos que reciben pago por parte del Fideicomiso:

(Ps. millones)	**4T20**
Administradora de Activos Fibra Inn	24.7
Gestor de Activos Prisma	4.02
Franquiciatarios de Marcas Hoteleras	11.3

a. Las operaciones y saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

		2019	**2018**	**2017**
Gastos relativos a la cancelación anticipada del contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos (1)	Ps.	64.2	24.7	93.8
Servicios recibidos de gestión hotelera, de personal y alimentos y bebidas (2)		598.8	573.1	448.9
Renta de edificio (4)		-	-	4.7
Servicio de contabilidad y administración (5)		32.1	29.8	-
Gastos de regalías Casa Grande (6)		0.5	1.6	-
Otros gastos con partes relacionadas			-	0.7
Ingresos por hospedaje	Ps.	1.9	1.3	1.6
Ingresos por arrendamiento de inmuebles (3)		89.0	95.9	85.9
Ingresos por intereses (4)		4.5	5.1	-
Reembolso de gastos		5.2	0.8	-

(1)Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. los cuales corresponden a las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización.

(2)Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. e Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por servicios de gestión hotelera y de personal. Los gastos relativos a Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V corresponden a los servicios de gastos operativos por alimentos y bebidas. Adicionalmente con Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.se incurrió en gastos por servicios de nómina extraordinarios por un monto de Ps. 12.1 millones.

(3)Realizados con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

(4)Realizados con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por el cobro de intereses derivado del acuerdo mutuo donde se establece un descuento sobre los servicios pasados recibidos en favor del Fideicomiso F/1616.

(5)Realizados con Tactik CSC, S.AP.I. de C.V. se refiere a gastos por servicios de asesoría contable y administrativa a partir del 1 de enero de 2018, anteriormente estos servicios eran prestados por Servicios de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. y por Impulsora de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V.

(6)Realizados con Asesor de Activos Prisma, S.AP.I. de C.V. por pago de derechos de uso de la marca Casa Grande.

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2019	2018	2017
Corto plazo				
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps.	11.9	10.3	12.0
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)		0.0	0.0	0.01
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		0.1	0.04	0.03
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)			-	0.02
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		0.0	0.0	0.1
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)		9.5	0.2	0.1
	Ps.	21.6	10.6	12.3

Largo plazo	2			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)		33.2		
	Ps.		34.2	34.4
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (4)		2.4		
			2.4	2.4
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)		57.7		
			75.6	83.7
	Ps.	93.3	112.2	120.5

(1)Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
(2)Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

(3)Derivado por servicios de hospedaje.

(4)Préstamos a largo plazo, con vigencia promedio de 20 años, que otorga el Fideicomiso F/1616 con la finalidad de que Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. y Fideicomiso Irrevocable No F/1765 cuenten con capital de trabajo para el lanzamiento de las operaciones que llevan a cabo en los hoteles propiedad de Fibra Inn.

(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.

(6)Al 31 de diciembre de 2018, derivado de recuperación de gastos incurridos por Fibra Inn 1616 y Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a cargo de Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2019	2018	2017
Corto plazo				
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps.	54.9	0.1	0.4
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (2)		8.9	5.1	5.5
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (4)		1.0		
HPM Edificaciones, S.A.P.I. de C.V.(5)			5.5	6.6
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (6)		15.1	11.3	6.3
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (6)		2.6	2.7	2.4
Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. (7)		0.7	-	-
Fideicomiso Irrevocable de CBFIs Núm. F/2292		61.1	-	-
	Ps.	144.4	24.8	21.1
Largo plazo				
Asesor de Activos	Ps.			

Prisma, S.A.P.I. de C.V. (7)	-	35.5	17.8

(1)Regalías por pagar por el uso de la marca Casa Grande.
(2)Servicios de gestión hotelera.
(3)Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(4)Servicios de nómina.
(5)Por las obligaciones establecidas por la cancelación anticipada del contrato como parte de la internalización, corresponden $54,815
(6)Cuenta por pagar correspondiente a las aportaciones para el pago del IVA a proveedores del Fideicomiso CIB/3097 que será devuelto a FFLATAM 15-2 al momento de obtener la devolución de IVA por parte del Servicio de Administración Tributaria.
(7)Servicios de contabilidad y administración.

d. Programa de internalización con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

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

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

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

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

honorarios descontados a una tasa anual de 10% y que hayan sido enviados para su conocimiento al Comité de Prácticas al momento de la internalización.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron cumplidas las condiciones de la contraprestación base y la contraprestación relacionada a los dividendos pagados, que se mencionan en el tercer, cuarto y sexto párrafos de este inciso por Ps. 43.5 millones y Ps. 24.7 millones, respectivamente, que fueron reconocidos en los gastos de operación, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 30.4 millones y Ps. 6.9 millones, respectivamente así como, y un abono en el pasivo por Ps. 13.0 millones y Ps. 17.8 millones, respectivamente. Asimismo, se cumplieron las condiciones para el pago de la contraprestación adicional por la Fábrica de Hoteles, debido a lo anterior, Fibra Inn reconoció en los gastos de operación un cargo por Ps. 20.8 millones, con un correspondiente abono en el patrimonio por Ps. 14.6 millones y un abono en el pasivo por Ps. 6.2 millones.

Al 31 de diciembre de 2019, el 30% del pago en efectivo representa Ps. 54.8 millones y el 70% del pago en especie liquidables en CBFI´s representan Ps. 127.9 millones.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

El Fideicomiso F/1616 no celebra operaciones mercantiles con miembros de la administración y sus familiares cercanos fuera de operaciones a valor del mercado y disponibles al público en general y cuyos montos no son significativos.

Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Corto Plazo (Ps. millones)	**4T20**	**4T19**

Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (1)	3 9.96	11.94
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (2)	-	0.001
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	-	-
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)	0 .089	0.09
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V	-	-
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)	0 .001	-
Hotelera Saltillo	-	-
Tactik CSC S.A.P.I. de C.V.	0.009	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	52.85	9.55
	Ps 92.90	**Ps 21.59**

Largo Plazo (Ps. millones)	**4T20**	**4T19**
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	47.7	57.7
	Ps. 47.7	**57.7**

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

Corto Plazo (Ps. millones)	**4T20**	**4T19**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	Ps 16.97	Ps. 54.90
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)	23.25	8.97
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)	-	-

Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (3)	6.61	0.96
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (5)	18.78	15.09
Impulsora de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. (5)	2.74	2.58
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (6)	-	-
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V.	-	-
Tactik CSC S.A.P.I. de C.V.	0.43	0.73
	Ps. 68.78	Ps. 83.23

Largo Plazo (Ps. millones)	**4T20**	**4T19**
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	-	-
Servicios de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	-	-

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

Beneficios otorgados al personal clave (Ps. millones)	**4T20**	**4T19**
Beneficios de corto plazo	Ps. 10.8	Ps. 8.9
Compensaciones basadas en instrumentos de patrimonio y efectivo	0.5	1.0
	Ps. 11.3	Ps. 9.9

h) Auditores Externos

El Auditor Externo del Fideicomiso es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y es quien dictaminó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por lo años terminados en esas fechas, 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,**		
	2019	**2018**	**2017**
		(miles de pesos)	
Honorarios de Auditoría	Ps. 3,452	Ps. 3,288	Ps. 2,570
Honorarios relacionados a la auditoría	115	75	69
Honorarios de asesoría contable y fiscal	728	675	690
Total de honorarios	Ps. 4,295	Ps. 4,038	Ps. 3,329

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría

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

Comité de Auditoría para efectos de que el Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece el auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

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

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. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

j) Mercado de Capitales

Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn tenía certificados de emisión de capital CBFIs "FINN13" y certificados de emisión de deuda CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización “FINN18”. Estos no tienen expresión de valor nominal, pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros y no conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los bienes inmuebles.

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Fundadores.

El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

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

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

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 440,019,542 títulos más 50 millones en tesorería al 31 de diciembre de 2016.

El 16 de enero de 2017, se emitieron 14 millones de CBFIs derivados de los acuerdos aprobados para la Internalización de la Fibra, los cuales serán utilizados como pago de la compensación económica por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría, la Contraprestación Adiconal y la Contraprestación por la

Fábrica de Hoteles. Al 31 de diciembre de 2017 fondo de recompra tenía 2,646,183 CBFIs y además subsisten 64 millones de CBFIs en la tesorería, lo que refiere a un total 504,019,542 títulos emitidos.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedroes en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Durante el 2019 se cancelaron 10,475,815 CBFIs y por lo tanto al 31 de diciembre de 2019 fondo de recompra tenía 24,804,215 CBFIs. El Fideicomiso de Fundadores detenta 67,694,155 CBFIs ó el 13.1% del total de CBFIs en circulación y no existe una persona física o moral dentro dicho Fideicomiso de Fundadores beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación.

En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBIFs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 50,000,000 restantes que se emitieron para la adquisición de alguna propiedad.

Emisión de FINN13 (Al 31 de diciembre de 2019)	**CBFIs emitidos y suscritos**	**Porcentaje %**	**CBFIs Emitidos y no suscritos**	**Total de CBFIs**
Fondo de Recompra	24,804,215	4.8%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.1%		
Púbico Inversionista	425,837,273	82.2%		
Total en Circulación	518,335,643	100.0%		
CBFIs para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs para el pago de la internalizaicón			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs en Tesorería			869,763,126	
Total CBFIs	518,335,643		869,763,126	1,388,098,769

Administrdora 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 4 de enero 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.

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2019:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	65	José Francisco Clariond Castañeda
Joel Zorrilla Vargas	56	Adrián Jasso
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	61	Miguel Aliaga Gargollo
Marcelo Zambrano Lozano*	63	
Adrián Garza de la Garza*	64	
Rafael Gómez Eng*	65	
Santiago Pinson Correa*	44	
Héctor Medina Aguiar*	68	

*Miembro Independiente.

Todos los miembros del Comité Técnico participan en otras empresas como miembros de sus Consejos de Administración, pero ninguna tiene relación con Fibra Inn.

ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Se ha preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basada en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "FINN13." Además, sus ADRs cotizan en el mercado "*over the counter" (OTC)* en Estados Unidos a partir del 28 de diciembre de 2015.

No se puede predecir la liquidez de la BMV. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. *Ver "1.3 Factores de Riesgo"* del presente Prospecto. El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en operación de la Fibra.

A continuación, se muestra el precio del CBFI (FINN13) desde su Oferta Pública Inicial en la siguiente gráfica:

Fuente: http://economatica.com

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de los CBFIs al final del perido anual, trimestral y mensual:

Periodo	**Precio Cierre Ps. $**	**Precio Máximo Ps. $**	**Precio Mínimo Ps. $**	**Precio Promedio Ps. $**	**Volumen Operado Promedio**
12 de marzo de 2013	18.50				
2013	15.73	19.89	13.00	16.38	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	15.51	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	13.50	596,320
2016	11.41	14.40	10.30	12.72	261,067
2017	11.26	12.50	9.71	11.40	304,954
2018	9.81	9.93	9.07	11.32	642,507
2019	9.40	9.59	6.30	7.61	324,592

Periodo	**Precio Cierre Ps. $**	**Precio Máximo Ps. $**	**Precio Mínimo Ps. $**	**Precio Promedio Ps. $**	**Volumen Operado Promedio**

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
1T2018	12.14	12.20	10.20	11.12	271,839
2T2018	12.28	12.58	10.60	11.63	230,470
3T2018	10.88	12.79	10.54	11.92	139,156
4T2018	9.81	10.86	8.81	10.00	119,963
1T2019	9.41	9.59	7.57	8.87	103,628
2T2019	7.88	8.59	6.62	7.69	185,024
3T2019	6.75	7.80	6.30	6.86	751,320
4T2019	7.52	7.56	6.72	7.13	224,254

Periodo	**Precio Cierre**	**Precio Máximo**	**Precio Mínimo**	**Precio Promedio**	**Volumen Operado**
Noviembre de 2019	7.13	7.20	6.72	7.00	42,308
Diciembre de 2019	7.10	7.35	6.84	7.13	422,642
Enero de 2020	7.07	8.32	6.96	7.89	77,019
Febrero de 2020	7.63	7.83	7.04	7.65	40,156
Marzo de 2020	7.44	7.45	5.29	6.50	43,487
Abril de 2020[1]	5.60	5.70	4.50	5.35	156,900

Precios al 29 de abril de 2020.

Durante el año 2019, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018.

La actuación del formador de mercado en términos de operación, cuando estuvo activo, fue en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores. A la fecha, los CBFIs no han sido suspendidos en su cotización. La operación del formador de mercado anterior tuvo un impacto neutro para Fibra Inn, por ser un mecanismo algorítmico y automatizado, razón por la cual se decidió la cancelación de su contrato y se optó por la operación de un fondo de recompra de CBFIs con la estrategia de promover la liquidez del CBFI a precios de mercado.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013.

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

El acuerdo de compensación al Director General fue aprobado por el Comité Técnico el 1 de marzo de 2013, en la misma sesión donde se autorizó llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn.

El 17 de enero de 2017 se emitieron 14 millones de CBFIs, los cuales se encuentran en tesorería del Fideicomiso y serán utilizados para el pago a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. por la terminación anticipada del Contrato de Asesoría. Para mayor información respecto de la terminación del Contrato de Asesoría, favor de ver la sección "*3) EL FIDEICOMISO – 3.2 Descripción del Negocio – (ix) Terminación del Contrato de Asesoría*" del presente documento.

El 11 de mayo de 2018 se celebró una Asamblea de Tenedores en la que se autorizó la emisión de 900 millones de CBFIs de FINN13 para llevar a cabo emisiones de capital al amparo de un Programa por hasta Ps. 10,000 millones. Estos se mantuvieron en tesorería y posteriormente se llevó a cabo una suscripción de capital en dos rondas que concluyó el 25 de julio de 2018, donde se suscribieron 63,247,645 CBFIs y 30,989,229 CBFIs, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 fondo de recompra tenía 24,804,215 CBFIs. En la tesorería existen 869,763,126 CBFIs, que se componen de la siguiente manera: (i) 805,763,126 CBFIs que sólo podrán ser ofertados públicamente al amparo del Programa antes mencionado; (ii) 14,000,000 CBIFs que sólo podrán ser destinados para el pago de la internalización; y (iii) 50,000,000 restantes que se emitieron para la adquisición de alguna propiedad.

iii) Formador de Mercado

Durante 2019, Fibra Inn no tuvo contrato de Formador de Mercado. Sin embargo, en el pasado Fibra Inn tuvo un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de estos servicios. El contrato era renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se fue renovado repetidamente hasta que se decidió dar por terminado el contrato y la operación de dicho fondo terminó el 19 de febrero de 2018 y no se tiene contemplado la contratación de un nuevo formador para estos propósitos en el futuro.

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.

iv) 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	Bank of New York Mellon

	depositadas para emission de ADSs	
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores	Honorarios de regsitro o transferencia	Bank of New York Mellon
Cable, telex y transmisiones de fax (como se indica en el acuerdo depositario)	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Conversión de moneda extranjera a U.S. dólares	Gastos del depositario	Bank of New York Mellon
Impuestos y otros cargos gubernamentales que el Bank of New York Mellon o el custodio hayan pagado por cualquier ADR o ADR en circulación, por ejemplo impuestos por transferencia de valores, sellos, o retención de impuestos	Los requeridos	Bank of New York Mellon
DSF – Depositary Service Fee……..	U.S. $0.05 por ADS	Bank of New York Mellon
Otros honorarios, como sean requeridos . . .	Cualquier cargo incurrido por el Bank of New York Mellon o sus agentes de servicio por valores depositados	Bank of New York Mellon

El banco depositario de 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.

[11] Perspectivas de la economía mundial (WEO), Fondo Monetario Internacional, abril de 2020.

[2] Panorama de la economía de México según el FMI, 2020
[3] Política Hacendaria de Egresos 2020 de la SHCP / Política de Deuda Pública
[4] www.oecd-ilibrary.org
[5] Política Hacendaria de Egresos 2020 de la SHCP
[6] Política Hacendaria de Egresos 2020 de la SHCP / Evolución de la Economía Mexicana 2019
[7] Reporte Indicador IMEF, febrero 2020
[8] Oferta de Serv?icios Turísticos por Entidad? Federativa? al cierre 2018. Datatur, febrero de 2020.
[9] Cuenta de viajeros internacionales a diciembre de 2019. Datatur, febrero de 2020.
* La información de Datatur aún no está actualizado a 2020.
[10] La sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso establece textualmente: "*El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (ii) por término legal; y (iii) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, contando con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.*
No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la LGTOC."

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

Balance General

Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 322.7 millones de efectivo y excluyendo el saldo de las entidades subsidiarias, fue de Ps. 201.7 millones. La disminución de efectivo de Ps. 240.9 millones o 42.7% comparada al 31 de diciembre de 2019 es debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como el avance en el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, el cual es financiado por medio de un crédito bancario otorgado por BBVA directamente en el fideicomiso propietario en el cuál Fibra Inn participa con el 50%.

La cartera de clientes registra una disminución del 73.8% o Ps. 55.0 millones para ubicarse en Ps. 19.6 millones por menores ingresos y en consecuencia una menor cartera. Las cuentas por cobrar

a partes relacionadas presentan Ps. 92.9 millones, un incremento de Ps. 71.3 millones. Lo anterior, corresponde a la reclasificación del *key money* que anteriormente se contabilizaba en clientes y otras cuentas por cobrar, así como al capital de trabajo que ahora se renueva anualmente. Los pagos anticipados son por Ps. 15.3 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.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020, comparado con los Ps. 194.7 millones al cierre de diciembre de 2019. Este incremento se debe al monto acumulado de IVA pagado; esto es, 55% por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle y 40% de la obra del Westin Monterrey Valle. Se continúa con el trámite de devolución de IVA, el cual se inició desde el 4T19.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 41.5% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 127.7 millones, el incremento de Ps. 37.4 millones vs el monto del 4T19 se debe a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

El pasado 10 de agosto de 2020, se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional -hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta dispensa permitirá a Fibra Inn gestionar los recursos que requiere para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación.

Se registran intereses por pagar por Ps. 148.5 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 11 de febrero 2021 por Ps. 160.6 millones.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2020 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,168.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 4T20 con un saldo de Ps. 866.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables). Durante el 2T20 se empezaron a hacer disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 4T20 de Ps. 539.5 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%). Además, se dispuso para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 4T20 de Ps. 140.0 millones).

Al 31 de diciembre de 2020 el costo bruto de la deuda fue:

(i)78.6% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
(ii)13.3% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
(iii) 3.4% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.
(iv) 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
(v)1.3% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
(vi)0.9% (Sabadell) a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.73%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.40%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 57.0 millones correspondiente a la valuación de instrumentos financieros derivados referentes a los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer a partir de enero 2020 para financiar la construcción del proyecto. Estos fueron:

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

El 31 de agosto de 2020, Fitch Ratings bajó la calificación nacional de largo plazo de Fibra Inn a ‘A(mex)’ desde ‘A+(mex)’. La perspectiva se mantiene negativa. Al mismo tiempo bajó la calificación de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 a ‘A(mex)’ desde ‘A+(mex)’.

De igual forma, el 28 de septiembre de 2020, HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR AA- a HR A+ para Fibra Inn y su emisión FINN18 manteniendo la perspectiva negativa. Revisó a la baja la calificación de HR1 a HR2.

Estas bajas en la calificación de deuda se deben principalmente al impacto esperado por la prolongación de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio de Fibra Inn y sus estimados de operación.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de diciembre de 2020 se presenta como sigue:

Indices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	*Al 31 de diciembre de 2020*
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.6%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	- 0.1
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	276%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	8.4%

Fibra Inn presenta 39.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2020. 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 2020 fue de 1.5 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgrada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 10 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal con el objetivo de adquirir deuda adicional como se comentó en su momento.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de diciembre de 2020
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	866.0
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	10,274.3
Índice de Endeudamiento	**39.6%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Liquidos	322.7
Iva por Recuperar	323.4
Utilidad Operativa	75.9
Lineas de Crédito	86.0
Sub-Total Numerador	*808.0*
Amortización de Intereses	395.7
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	12.0
Gastos de Desarrollo	115.0
Sub-Total Denominador	*522.7*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**1.5 veces**

Control interno [bloque de texto]

El control interno en Fibra Inn es una de las facultades que tiene el Comité Técnico; la cual consiste en la aprobación, previa opinión del Comité de Auditoría, de los lineamientos en esta materia y las irregularidades que se detecten tanto del Fideicomiso como de su subsidiaria y demás personas contratadas por el Fiduciario.

Adicionalmente se investigan los posibles incumplimientos de los que se tengan conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable. Para lo cual, se realiza un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

Controles y Procedimientos de Revelación

La administración ha evaluado, con la participación del Director General y el Director de Administración y Finanzas, la eficacia de los controles y procedimientos de revelación al término del periodocubierto por este reporte, y ha concluido que los controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2019.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No se ha identificado cambios en el control interno sobre reportes financieros durante el 2019 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, al control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría

El Comité Técnico ha determinado que cuenta con al menos un "experto financiero del Comité de Auditoría" que colabora en su Comité de Auditoría. El Sr. Rafael Gómez Eng cuenta con los requisitos de calificación.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

El FFO en el 4T20 fue de Ps. (117.1) millones que representó una disminución de 246.4% comparado con los Ps. 80.0 millones del 4T19. El FFO Ajustado en el 4T20 fue de Ps. (122.5) millones, cuando el 4T19 fue de Ps. 63.6 millones.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T20	4T19	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFI)			
FFO	-117.1	80.0	-246.4%
(-) Capex de mantenimiento	5.5	16.4	-66.6%
FFO Ajustado	-122.6	63.6	-292.8%
FFO por CBFI	-0.2378	0.1620	-246.8%
FFO Ajustado por CBFI	-0.2489	0.1288	-293.3%

*Cálculos por CBFI en base a 492,396,126 títulos para 4T20 y 493,531,428 títulos para 4T19, que son los CBFIs que hubieran tenido derecho a distribución.

Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFIs				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFIs en circulación	Disminución de CBFIs en circulación
Recompra Oct-Dic 2019	4,268,760			
CBFIs cancelados	10,475,815			
Al cierre 4T19	24,804,215	4.8%	518,335,643	-2.0%
Recompra Ene-Mar 2020	916,402			
CBFIs cancelados	20,515,455			
Al cierre 1T20	5,205,162	1.0%	497,820,188	-4.0%
Recompra Abr-Jun 2020	218,900			
CBFIs cancelados	-			
Al cierre 2T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Jul-Sep 2020	-			
CBFIs cancelados	-			
Al cierre 3T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Oct-Dic 2020	-			
CBFIs Cancelados	5,200,162			
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%

Este 4T20 no se operó el fondo de recompra y se realizó la cancelación de 5,200,162 CBFIs. Al cierre del 4T20, el saldo del fondo de recompra es de 223,900 CBFIs.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2020	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	223,900	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.7%		
Púbico Inversionista	429,902,133	87.3%		
Total en Circulación	492,620,026	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	492,396,126			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	492,620,026		869,763,126	1,362,383,152

Debido a los resultados negativos del 4T20 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no habrá pago de distribución a tenedores para este 4T20.

Distribución a Tenedores				
	4T20		4T19	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. $	(Ps. millones)	Ps. $	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	-	-	0.1288	63.6
Distribución en efectivo	-	-	0.1288	63.6

*Cálculo por CBFI en base a 493,531,428 títulos para 4T19, que fueron los CBFIs con derecho a distribución.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FINN
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-10-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2020-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FINN
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Referirse a las secciones “Notas - Lista de notas” y “Notas - Lista de políticas contables” debajo donde se presenta la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

No aplicable.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	322,735,000	563,639,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	127,741,000	114,114,000
Impuestos por recuperar	323,404,000	194,668,000
Otros activos financieros	66,377,000	44,091,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	840,257,000	916,512,000
Activos mantenidos para la venta	145,576,000	357,189,000
Total de activos circulantes	985,833,000	1,273,701,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	47,754,000	93,318,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	9,206,806,000	10,446,244,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	2,274,000	2,400,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	74,611,000	80,404,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	9,331,445,000	10,622,366,000
Total de activos	10,317,278,000	11,896,067,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	297,275,000	318,403,000
Impuestos por pagar a corto plazo	19,145,000	35,908,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	148,538,000	336,062,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	1,134,000	1,446,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	466,092,000	691,819,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	466,092,000	691,819,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,077,172,000	3,400,000,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	3,925,000	1,054,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	5,978,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	391,000	260,000
Otras provisiones a largo plazo	109,713,000	63,659,000
Total provisiones a largo plazo	110,104,000	63,919,000
Pasivo por impuestos diferidos	255,000	804,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,191,456,000	3,471,755,000
Total pasivos	4,657,548,000	4,163,574,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,806,955,000	6,171,563,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(2,968,981,000)	(1,474,043,000)
Otros resultados integrales acumulados	2,040,078,000	2,296,011,000
Total de la participación controladora	4,878,052,000	6,993,531,000
Participación no controladora	781,678,000	738,962,000
Total de capital contable	5,659,730,000	7,732,493,000
Total de capital contable y pasivos	10,317,278,000	11,896,067,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	706,267,000	1,920,130,000	156,444,000	468,476,000
Costo de ventas	338,987,000	639,755,000	69,526,000	156,371,000
Utilidad bruta	367,280,000	1,280,375,000	86,918,000	312,105,000
Gastos de venta	424,329,000	715,965,000	89,556,000	173,126,000
Gastos de administración	1,243,910,000	734,491,000	902,921,000	335,103,000
Otros ingresos	28,081,000	0	53,000	0
Otros gastos	0	81,030,000	0	85,001,000
Utilidad (pérdida) de operación	(1,272,878,000)	(251,111,000)	(905,506,000)	(281,125,000)
Ingresos financieros	35,727,000	52,109,000	3,179,000	13,246,000
Gastos financieros	342,385,000	282,541,000	95,942,000	115,938,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(1,579,536,000)	(481,543,000)	(998,269,000)	(383,817,000)
Impuestos a la utilidad	(549,000)	5,315,000	0	5,315,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(1,578,987,000)	(486,858,000)	(998,269,000)	(389,132,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(1,578,987,000)	(486,858,000)	(998,269,000)	(389,132,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,477,344,000)	(459,763,000)	(932,993,000)	(364,263,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(101,643,000)	(27,095,000)	(65,276,000)	(24,869,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(3.0)	(0.9)	(1.89)	(0.71)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(3.0)	(0.9)	(1.89)	(0.71)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(2.66)	(0.88)	(1.68)	(0.69)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(2.66)	(0.88)	(1.68)	(0.69)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(1,578,987,000)	(486,858,000)	(998,269,000)	(389,132,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	(547,102,000)	(529,554,000)	(547,102,000)	(529,554,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	(53,402,000)	(8,601,000)	(4,762,000)	0
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	(600,504,000)	(538,155,000)	(551,864,000)	(529,554,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(600,504,000)	(538,155,000)	(551,864,000)	(529,554,000)
Resultado integral total	(2,179,491,000)	(1,025,013,000)	(1,550,133,000)	(918,686,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(2,051,146,000)	(997,918,000)	(1,482,475,000)	(893,817,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(128,345,000)	(27,095,000)	(67,658,000)	(24,869,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(1,578,987,000)	(486,858,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(549,000)	5,315,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	310,819,000	352,796,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	842,742,000	193,163,000
+ Provisiones	4,429,000	76,739,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	1,888,000	4,781,000
+ (-) 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	50,544,000	(11,466,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(152,279,000)	(98,902,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(38,300,000)	78,252,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(16,763,000)	(11,134,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	131,000	54,000
+ 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)	1,002,662,000	589,598,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(576,325,000)	102,740,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(334,582,000)	(256,262,000)
+ Intereses recibidos	(20,408,000)	(49,561,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	7,690,000	13,845,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(254,461,000)	323,286,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	370,403,000	203,676,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	593,366,000	1,121,273,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	25,950,000	30,111,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
+ 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	20,408,000	49,561,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	6,771,000	1,219,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(221,734,000)	(896,928,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	1,277,152,000
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	8,451,000	182,081,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	1,000,000,000
+ Importes procedentes de préstamos	864,959,000	396,892,000
- Reembolsos de préstamos	400,000,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	3,857,000	2,519,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	63,564,000	244,006,000
- Intereses pagados	324,857,000	293,345,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	171,061,000	540,818,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	235,291,000	492,911,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(240,904,000)	(80,731,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(240,904,000)	(80,731,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	563,639,000	644,370,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	322,735,000	563,639,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	6,171,563,000	0	0	(1,474,043,000)	2,088,502,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,477,344,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	(547,102,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,477,344,000)	(547,102,000)	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	63,564,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(292,593,000)	0	0	153,126,000	(916,000)	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(8,451,000)	0	0	(170,720,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(364,608,000)	0	0	(1,494,938,000)	(548,018,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,806,955,000	0	0	(2,968,981,000)	1,540,484,000	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	129,296,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	7,682,000	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	7,682,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	136,978,000	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	78,213,000	0	2,296,011,000	6,993,531,000	738,962,000	7,732,493,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(1,477,344,000)	(101,643,000)	(1,578,987,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(26,701,000)	(573,803,000)	(573,803,000)	(26,701,000)	(600,504,000)
Resultado integral total	0	0	0	(26,701,000)	(573,803,000)	(2,051,147,000)	(128,344,000)	(2,179,491,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	171,060,000	171,060,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	63,564,000	0	63,564,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	140,383,000	0	139,467,000	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	170,721,000	0	178,403,000	(768,000)	0	(768,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	311,104,000	(26,701,000)	(255,933,000)	(2,115,479,000)	42,716,000	(2,072,763,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	389,317,000	(26,701,000)	2,040,078,000	4,878,052,000	781,678,000	5,659,730,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	6,415,569,000	0	0	(922,607,000)	2,659,260,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(459,763,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	(529,554,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(459,763,000)	(529,554,000)	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	244,006,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	29,134,000	(41,204,000)	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	(120,807,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(244,006,000)	0	0	(551,436,000)	(570,758,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,171,563,000	0	0	(1,474,043,000)	2,088,502,000	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	80,844,000	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	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	48,452,000	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	48,452,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	129,296,000	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	142,958,000	8,601,000	2,891,663,000	8,384,625,000	225,239,000	8,609,864,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(459,763,000)	(27,095,000)	(486,858,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(8,601,000)	(538,155,000)	(538,155,000)	0	(538,155,000)
Resultado integral total	0	0	0	(8,601,000)	(538,155,000)	(997,918,000)	(27,095,000)	(1,025,013,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	540,818,000	540,818,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	244,006,000	0	244,006,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(41,204,000)	(12,070,000)	0	(12,070,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	(64,745,000)	0	(64,745,000)	(185,552,000)	0	(185,552,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	48,452,000	48,452,000	0	48,452,000
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	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(64,745,000)	(8,601,000)	(595,652,000)	(1,391,094,000)	513,723,000	(877,371,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	78,213,000	0	2,296,011,000	6,993,531,000	738,962,000	7,732,493,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	0	0
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	492,620,026	518,335,643
Numero de acciones recompradas	1,135,302	24,804,215
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	323,734,000	315,696,000	91,741,000	77,057,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	706,267,000	1,920,130,000
Utilidad (pérdida) de operación	(1,272,878,000)	(251,111,000)
Utilidad (pérdida) neta	(1,578,987,000)	(486,858,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,477,344,000)	(459,763,000)
Depreciación y amortización operativa	323,734,000	315,696,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	87,374,000	86,456,000
Total efectivo	87,374,000	86,456,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	178,348,000	467,093,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	178,348,000	467,093,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	57,013,000	10,090,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	322,735,000	563,639,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	19,560,000	74,543,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	92,904,000	21,594,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	15,277,000	17,977,000
Total anticipos circulantes	15,277,000	17,977,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	127,741,000	114,114,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	145,576,000	357,189,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	145,576,000	357,189,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	47,754,000	93,318,000
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	47,754,000	93,318,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,064,008,000	1,509,963,000
Edificios	5,364,759,000	5,913,461,000
Total terrenos y edificios	6,428,767,000	7,423,424,000
Maquinaria	348,425,000	311,923,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	465,429,000	403,864,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,885,435,000	2,232,694,000
Anticipos para construcciones	78,750,000	74,339,000
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	9,206,806,000	10,446,244,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	44,226,000	18,762,000
Licencias y franquicias	25,230,000	26,303,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	29,340,000
Otros activos intangibles	5,155,000	5,999,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	74,611,000	80,404,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	74,611,000	80,404,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	127,687,000	90,252,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	161,574,000	144,402,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	8,014,000	83,749,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	297,275,000	318,403,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	200,000,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	148,538,000	136,062,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	148,538,000	336,062,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	877,172,000	200,000,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	3,200,000,000	3,200,000,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	4,077,172,000	3,400,000,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	109,713,000	63,659,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	109,713,000	63,659,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	1,540,484,000	2,088,502,000
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	136,978,000	129,296,000
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	389,317,000	78,213,000
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(26,701,000)	0
Total otros resultados integrales acumulados	2,040,078,000	2,296,011,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	10,317,278,000	11,896,067,000
Pasivos	4,657,548,000	4,163,574,000
Activos (pasivos) netos	5,659,730,000	7,732,493,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	985,833,000	1,273,701,000
Pasivos circulantes	466,092,000	691,819,000
Activos (pasivos) circulantes netos	519,741,000	581,882,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	17,801,000	97,793,000	(13,352,000)	24,370,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	688,466,000	1,822,337,000	169,796,000	444,106,000
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	706,267,000	1,920,130,000	156,444,000	468,476,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	289,291,000	511,264,000	58,219,000	124,884,000
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	49,696,000	128,491,000	11,307,000	31,487,000
Total de costos de venta	338,987,000	639,755,000	69,526,000	156,371,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	55,646,000	84,092,000	12,937,000	20,464,000
Gastos por administración	211,335,000	334,891,000	45,672,000	84,148,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	3,825,000	34,074,000	1,089,000	5,670,000
Energéticos	75,648,000	134,443,000	17,608,000	30,256,000
Venta y Publicidad	47,869,000	86,208,000	6,442,000	20,227,000
Seguros	5,646,000	6,103,000	1,576,000	1,330,000
Predial	13,961,000	13,861,000	3,526,000	3,518,000
Otros Gastos de operación	10,399,000	22,293,000	706,000	7,513,000
Total de gastos de venta	424,329,000	715,965,000	89,556,000	173,126,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	64,259,000	0	19,837,000
Comisión por servicios de representación	78,688,000	94,484,000	25,171,000	17,730,000
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	1,153,561,000	545,959,000	875,533,000	282,186,000
Otros gastos administrativos	11,661,000	29,789,000	2,217,000	15,350,000
Total de gastos administrativos	1,243,910,000	734,491,000	902,921,000	335,103,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	20,408,000	49,561,000	3,179,000	12,661,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	15,319,000	2,548,000	0	585,000
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 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	35,727,000	52,109,000	3,179,000	13,246,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	342,385,000	282,541,000	95,010,000	115,938,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	932,000	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	342,385,000	282,541,000	95,942,000	115,938,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	8,420,000	0	8,420,000
Impuesto diferido	(549,000)	(3,105,000)	0	(3,105,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(549,000)	5,315,000	0	5,315,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

2. Bases de medición y preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados en miles de pesos y sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidas a valor razonable:

a) estimación para cuentas de cobro dudoso;

b) instrumentos financieros derivados;

c) las propiedades, mobiliario y equipo;

d) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados no auditados al 31 de diciembre de 2020 y por los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2020 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado una serie de nuevas IFRS e interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 3, Combinaciones de negocios

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear salidas. La definición del término “salidas” se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de menores costos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que se contabilicen más adquisiciones como adquisiciones de activos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

Del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no realizó adquisiciones de negocios, por lo que determinó que no hay impactos por la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados. Sin embargo, el Fideicomiso DB/1616 aplicará la definición de negocio proveniente de esta enmienda en futuras adquisiciones de negocios.

Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 Definición de material

Las modificaciones tienen la intención de hacer que la definición de material en la IAS 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "ocultar" información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición. El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse que influya razonablemente". La definición de material en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material’ para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados, considerando que la definición de material ya se evaluaba como tal anteriormente.

Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y revelaciones en la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7. Las enmiendas también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

Las enmiendas son efectivas para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020 y deben aplicarse retrospectivamente, la aplicación anticipada es permitida.

Al 31 de diciembre de 2020 no existió un reemplazo de una tasa de interés de referencia utilizada por Fibra Inn que afecte sus instrumentos financieros.

Modificaciones a la IFRS 16 Concesiones en renta relacionadas con COVID-19

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. La contabilidad requerida ante los cambios que se negocien requiere la aplicación del juicio profesional y depende de diferentes factores, primordialmente la evaluación de si los cambios forman o no parte de los términos y condiciones originales del contrato de arrendamiento. La exención, la cual se aborda en el párrafo 46A de la IFRS 16, es permitida solo si se cumplen las tres condiciones siguientes:

(i)el cambio en pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo a la renegociación como consecuencia de COVID-19;
(ii)cualquier reducción en la renta afecta únicamente pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y
(iii)no existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de esta enmienda en sus estados financieros consolidados condensados no auditados debido a que no ha obtenido concesiones de renta en los arrendamientos que mantiene bajo la figura de arrendatario.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Fibra Inn ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos y Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

Adicionalmente, en su proceso de evaluación, Fibra Inn no visualiza impactos potenciales por la adopción de las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (1)
- Modificación a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 1 - Adopción inicial de las IFRS (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- Modificación a la IAS 41 – Activos biológicos (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

3. Negocio en marcha

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los estados financieros consolidados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

4. Bases de consolidación

(a)Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

•Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
•Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

•tiene poder sobre la inversión;
•está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
•tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2020 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

(b)Participación No Controladora.

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

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

(c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

5. Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

6. Estado de resultados y de resultado integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que lo considera una medida de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de resultado integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

7. Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

8. Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (Antes Fideicomiso Irrevocable No F/1616) (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Inn" o el "Fideicomiso DB/1616") se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (ahora CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

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

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

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida 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 gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan los servicios de gestión hotelera con otros proveedores que no son Partes Relacionadas).

Los acuerdos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 10 años.

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

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

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados 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.

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

vi. Contrato de subarrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. celebrado el 14 de febrero de 2020 con una vigencia de 20 años, para los servicios diferentes al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.

vii. Contrato de servicios de contabilidad y administración de los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058 con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 4 de mayo de 2020 con una vigencia de 20 años.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

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

b) Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Operadora México percibe los ingresos por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta de dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

9. Eventos relevantes-

a)El 8 de enero de 2020, Fibra Inn llevó a cabo la firma de un contrato para el uso de la marca W Hotels con Marriott International, Inc. Mediante el cual Fibra Inn desarrollará un hotel de esta marca en Playa del Carmen, Quintana Roo. El hotel contará con un total de 218 habitaciones, se estima su apertura en el 2023. El hotel será desarrollado a través del Fideicomiso CIB/3058.

b)Mediante dos pagos efectuados el 8 de enero de 2020, y el 17 de febrero de 2020 Fibra Inn liquidó la totalidad de $200,000 relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver.

c)El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por $140,000 cuyo destino es el financiamiento de los costos de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto la totalidad del crédito e incurrido en costos de disposición de $1,400.

d)El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por $612,000 cuyo destino es la construcción de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir $280,000 a dólares de los Estados Unidos de América a un tipo de cambio de Ps$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto de $539,467, derivado de esto, Fibra Inn incurrió en costos de disposición de $6,463.

e)El 14 de enero, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con BBVA Bancomer de tipo Tasa de Interés en pesos mexicanos y en dólares. El monto de referencia de los instrumentos es de $$193,513 y $14,113 dólares, respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

f)El día 11 de febrero de 2020 se realizó la venta del hotel Wyndham Garden León Centro Max por un monto de $140,000 más IVA como parte de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos.

g)El día 13 de febrero de 2020 el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas relacionados con el hotel The Westin Monterrey Valle, en esta misma fecha se acordó el descuento del precio fijo del valor del hotel por un monto de $8,000 por lo que el CIB/3096 pagó un total de $62,000 ("Pago Reserva") más IVA que forman parte del precio fijo del hotel. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago ("*escrow*") por $40,000, dicho escrow será liberado al vendedor en el momento en que se cumplan ciertas condiciones y forma parte del precio fijo del hotel, el cual asciende a $732,000. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

h)El día 14 de febrero de 2020 se realizó la venta del hotel Aloft Guadalajara por un monto de $258,000 más IVA como parte de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos.

i)El día 20 de febrero de 2020, se realizó la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle que cuenta con 7 niveles y un total de 174 habitaciones de las cuales destacan 22 suites y 1 suite presidencial. Este hotel cuenta con amenidades como *Roof Garden* con alberca, *Heavenly Spa by Westin* y salones para banquetes. Con esta apertura, inicia el plazo para la determinación del precio variable contenido en el contrato de compraventa entre el vendedor y el Fideicomiso CIB/3096, condicionado dicho pago al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación.

j)El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto relacionado con el préstamo de cuenta corriente con BBVA Bancomer por un total de $200,000. El 6 de marzo de 2020, el Fondo de Reserva constituido por un monto de $10,090 correspondiente a este préstamo fue devuelto a Fibra Inn.

k)Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

l)Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, Fibra Inn realizó pagos por un total de $38,000 correspondientes al monto liquidable en efectivo del convenio por terminación anticipada del contrato de Asesoría firmado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

m)El 30 de junio de 2020, el Fideicomiso DB/1616 tomó la decisión de cerrar permanentemente tres hoteles de la marca Wyndham Garden en el estado de Guanajuato por motivos estratégicos. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra por dichos hoteles, los cuáles se presentan en el estado de situación financiera como disponibles para la venta por un monto de $144,641. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $160,000 por la venta de los tres hoteles.

n)Durante el segundo trimestre de 2020, por motivos estratégicos el Fideicomiso DB/1616 tomó la decisión de cerrar dos hoteles; el hotel Marriot ubicado en Coatzacoalcos de manera permanente y el Hotel Holiday Inn México Coyoacán de manera temporal, como consecuencia del sismo ocurrido el 23 de junio de 2020. Al 31 de diciembre de 2020, éste último permanece cerrado por remodelación y se espera su apertura en 2021.

o)El 30 de junio de 2020, Fibra Inn anunció la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 29 de abril de 2019, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

p)En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 que se llevó a cabo el día 10 de agosto de 2020 se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn al cumplimiento del índice de servicio de la deuda ("covenant"). Como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn, se previó que el Fideicomiso DB/1616 no cumpliría con dicho covenant que ampara los certificados de FINN 18, lo que implicaba que Fibra Inn y sus subsidiarias, no podrían contratar deuda adicional mientras no alcanzaran el nivel mínimo de ingreso requerido. Como resultado de dicha dispensa, Fibra Inn y sus subsidiarias pudieron adquirir deuda adicional hasta por un monto de $400,000 para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia hasta que Fibra Inn alcance un EBITDA con un valor $625,000 o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.

q)El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de $157,500 cuyo destino es financiar requerimientos operativos de corto plazo. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales.

En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de $157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de $85,050 y un tramo en dólares equivalente a $72,450 cuyo destino es financiar requerimientos operativos de corto plazo. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en pesos mexicanos y la LIBOR más 3.40 puntos porcentuales para el tramo en dólares.

En esta misma fecha y como parte de las obligaciones de hacer del contrato mencionado anteriormente, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el mobiliario y equipo del Fideicomiso CIB/3096 correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle.

Al 31 de diciembre de 2020 se ha dispuesto un monto de $154,000 y US$2,192 (dos mil ciento noventa y dos dólares) de ambos créditos e incurrido en costos de disposición de $4,444.

r)El 16 de octubre de 2020, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") se escindió y transmitió parte de su activo, pasivo y capital a una sociedad de nueva creación, quien, a su vez, en esa misma fecha, se fusionó con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), subsistiendo ésta última como sociedad fusionante. En virtud de lo anterior, CIBanco adquirió el portafolio fiduciario que como institución fiduciaria originalmente administraba Deutsche Bank México. La referida fusión quedó inscrita en el registro público del comercio el día 27 de octubre, surtiendo efectos de manera retroactiva al 16 de octubre de 2020, de manera que, a partir de esta fecha, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), funge como Fiduciario de Fibra Inn (DB/1616).

s)El 19 de noviembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con Banorte de tipo Tasa de Interés en pesos mexicanos y en dólares. El monto de referencia de los instrumentos es de $154,000 y US$2,192 (dos mil ciento noventa y dos dólares), respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

t)Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha cancelado 24,580,315 CBFIs equivalentes a $175,994 con un precio promedio de referencia de Ps$7.16 por CBFI y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al patrimonio emitido.

u)Al 31 de diciembre de 2020, el socio del Fideicomiso CIB/3096 ha aportado $305,000 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total, bajo la cual Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, incluyendo el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel.

v)Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3058 han aportado $237,278 como parte del segundo convenio modificatorio y de reexpresión total.

w)Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3097 han aportado $395,219 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total.

x)Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,135,302 por un valor de $8,451, con un precio promedio de Ps.7.44 por CBFI valuados al momento de la recompra.

y)El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global; teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la lenta distribución y aplicación de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2020, la administración ha considerado los siguientes impactos correspondientes, con la información disponible, principalmente, al corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de esto, y por disposiciones gubernamentales, el Fideicomiso DB/1616 cerró temporalmente veintitrés hoteles del 6 de abril del 2020 hasta el 1 de junio de 2020. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades

gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 30% hasta el 100% de su capacidad.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("funds from operations" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 representó flujos (negativos)/positivos de $(447,117) y $224,948, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

i. Decisión de cerrar temporalmente algunos hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn.

ii. Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.

iii. Se apalancó parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020, por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, Fibra Inn cuenta actualmente con $322,735 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

i. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $129,160, cuyos recursos se esperan recibir en abril del 2021 y también se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot que se encuentra en construcción, por un monto de $177,592, cuyos recursos se esperan recibir durante el 2021.

ii. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra por tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao. Estos hoteles califican como activos disponibles para la venta de acuerdo a lo que establece la IFRS 5, *Activos no circulantes disponibles para su venta y operaciones discontinuadas*. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $144,641 por la venta de los tres hoteles, una vez descontados los costos de la transacción.

iii. Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de $526,000.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en el mes de agosto de 2021 y los créditos simples contratados con BBVA, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a $379,803.

En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene un monto disponible de $72,533 en la línea de crédito preferente de BBVA al 31 de diciembre de 2020; la cual, podrá ser dispuesta de acuerdo con las evaluaciones financieras que realice la administración en caso de requerirlo. Además, la administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios se empezará a pagar a partir del año 2022 y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625 millones de pesos, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 y sus subsidiaras pudieron contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000, cuyos recursos se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como impuestos por pagar y gastos financieros, entre otros.

El Fideicomiso evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2020 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, considerando que existe una lenta distribución en México de la vacuna contra el virus, y la incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, derivado de las medidas gubernamentales que paulatinamente permiten la reactivación de las operaciones, así como una lenta recuperación económica y por ende bajos niveles de ocupación hotelera, Fibra Inn reconoció un deterioro de $842,742 y una disminución del superávit de $547,102 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, la administración espera una recuperación gradual a partir del año 2021, derivado de la vacunación que se estará llevando a cabo a nivel mundial, lo que pudiera aumentar el valor de los hoteles en dicho periodo.

  Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $19,560 al 31 de diciembre de 2020.

  Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvieron una caída del 44.21%, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

  En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

  Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros

identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019, sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2020, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

10. Contingencias y compromisos-

Durante el año 2020, Fibra Inn firmó posibles compromisos de pago, cuyos resultados no pueden predecirse al 31 de diciembre de 2020. El Fideicomiso DB/1616 considera que estas obligaciones de pago no afectarían significativamente de manera individual o general su situación financiera y o resultado de operación.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tiene principalmente los siguientes compromisos:

a)El 4 de junio de 2020 se firmó el acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Marriot ubicado en Coatzacoalcos, Veracruz, mantenido con Marriot Switzerland Licensing Company, S.A.R.L. Como resultado de esto, Fibra Inn incurrió en gastos por penalidad de terminación deUS$3,900 (tres mil novecientos dólares) y se comprometió a pagar US$250,000 (doscientos cincuenta mil dólares) por concepto de indemnización en caso de que ocurran los siguientes dos escenarios:

- en un plazo máximo de 48 meses no se firme con el proveedor de la franquicia un contrato para la apertura de un hotel de servicios completos o dos hoteles de servicios limitados y
- si 36 meses posteriores a la fecha de firma del contrato anterior, Fibra Inn no realiza la apertura del hotel u hoteles, en su caso.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 no tiene certeza sobre la apertura de hoteles bajo la marca Marriot con las condiciones descritas anteriormente.

b)El 20 de febrero de 2020 inició la operación del hotel The Westin Monterrey Valle, el cual se ubica en San Pedro Garza García y significó una inversión de $732,000. Dentro del contrato de compraventa se estableció que, una vez una vez que el hotel se encontrará en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un precio variable (“earn-out”) al vendedor, condicionado al rendimiento del hotel dentro de un periodo consecutivo de 12 meses durante los primeros 4 años a partir de su apertura.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la Administración.

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

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

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

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

Clasificación de arrendamientos-

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

Combinaciones de negocios o adquisición de activos-

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

Impuestos a la utilidad-

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de impuesto sobre la renta, los Fideicomisos DB/1616, CIB/3058, CIB/3096 y CIB/3097 deben 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, los Fideicomisos antes mencionados continuarán 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 en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso DB/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

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

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

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo -

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Con base en el juicio de la administración, se considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado. Por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

Planes de beneficios definidos -

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

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

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

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

No aplicable.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplicable.

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

No aplicable.

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

Los estados financieros consolidados condensados no auditados fueron autorizados para su emisión por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y aprobados por el Comité Técnico el 24 de febrero de 2021, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo.

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

"Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*."

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

(a)Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

•Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
•Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
•Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

•tiene poder sobre la inversión;
•está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
•tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2020 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

(b)Participación No Controladora.

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

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

(c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

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

1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

2. Bases de medición y preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados en miles de pesos y sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a) estimación para cuentas de cobro dudoso;

b) instrumentos financieros derivados;

c) las propiedades, mobiliario y equipo;

d) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados no auditados al 31 de diciembre de 2020 y por los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2020 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado una serie de nuevas IFRS e interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para un

período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 3, Combinaciones de negocios

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear salidas. La definición del término “salidas” se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de menores costos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que se contabilicen más adquisiciones como adquisiciones de activos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

Del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no realizó adquisiciones de negocios, por lo que determinó que no hay impactos por la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados. Sin embargo, el Fideicomiso DB/1616 aplicará la definición de negocio proveniente de esta enmienda en futuras adquisiciones de negocios.

Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 Definición de material

Las modificaciones tienen la intención de hacer que la definición de material en la IAS 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "ocultar" información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición. El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse que influya razonablemente". La definición de material en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material’ para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados, considerando que la definición de material ya se evaluaba como tal anteriormente.

Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y

revelaciones en la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7. Las enmiendas también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

Las enmiendas son efectivas para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020 y deben aplicarse retrospectivamente, la aplicación anticipada es permitida.

Al 31 de diciembre de 2020 no existió un reemplazo de una tasa de interés de referencia utilizada por Fibra Inn que afecte sus instrumentos financieros.

Modificaciones a la IFRS 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. La contabilidad requerida ante los cambios que se negocien requiere la aplicación del juicio profesional y depende de diferentes factores, primordialmente la evaluación de si los cambios forman o no parte de los términos y condiciones originales del contrato de arrendamiento. La exención, la cual se aborda en el párrafo 46A de la IFRS 16, es permitida solo si se cumplen las tres condiciones siguientes:

(i)el cambio en pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo a la renegociación como consecuencia de COVID-19;

(ii)cualquier reducción en la renta afecta únicamente pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y

(iii)(iii) no existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados debido a que no ha obtenido concesiones de renta en los arrendamientos que mantiene bajo la figura del arrendatario.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Fibra Inn ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos y Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

Adicionalmente, en su proceso de evaluación, Fibra Inn no visualiza impactos potenciales por la adopción de las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (1)
- Modificación a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 1 - Adopción inicial de las IFRS (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- Modificación a la IAS 41 – Activos biológicos (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

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

No aplicable.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

"Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 Información Financiera Intermedia."

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

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

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

		Al 31 de diciembre de 2020	**Al 31 de diciembre de 2019**
Efectivo en bancos	$	87,374	86,456
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		178,348	467,093
		265,722	553,549
Efectivo restringido [1]		57,013	10,090
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	322,735	563,639

El artículo 187 de la actual Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el periodo, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en distintos fondos con alta calificación crediticia.

Al 31 de diciembre de 2020, el efectivo restringido se mantiene como fondo de reserva de los créditos bancarios contratados con BBVA Bancomer, Banorte y Sabadell contratados por las subsidiarias de Fibra Inn.

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

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

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

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

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado una serie de nuevas IFRS e interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 3, Combinaciones de negocios

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear salidas. La definición del término “salidas” se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de menores costos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que se contabilicen más adquisiciones como adquisiciones de activos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

Del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no realizó adquisiciones de negocios, por lo que determinó que no hay impactos por la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados. Sin embargo, el Fideicomiso DB/1616 aplicará la definición de negocio proveniente de esta enmienda en futuras adquisiciones de negocios.

Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 Definición de material

Las modificaciones tienen la intención de hacer que la definición de material en la IAS 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "ocultar" información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición. El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse que influya razonablemente". La definición de material en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material' para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados, considerando que la definición de material ya se evaluaba como tal anteriormente.

Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y revelaciones en la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7. Las enmiendas también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

Las enmiendas son efectivas para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020 y deben aplicarse retrospectivamente, la aplicación anticipada es permitida.

Al 31 de diciembre de 2020 no existió un reemplazo de una tasa de interés de referencia utilizada por Fibra Inn que afecte sus instrumentos financieros.

Modificaciones a la IFRS 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. La contabilidad requerida ante los cambios que se negocien requiere la aplicación del juicio profesional y depende de diferentes factores, primordialmente la evaluación de si los cambios forman o no parte de los términos y condiciones originales del contrato de arrendamiento. La exención, la cual se aborda en el párrafo 46A de la IFRS 16, es permitida solo si se cumplen las tres condiciones siguientes:

(i)el cambio en pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo a la renegociación como consecuencia de COVID-19;

(ii)cualquier reducción en la renta afecta únicamente pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y

(iii)(iii) no existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados debido a que no ha obtenido concesiones de renta en los arrendamientos que mantiene bajo la figura del arrendatario.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Fibra Inn ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos y Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

Adicionalmente, en su proceso de evaluación, Fibra Inn no visualiza impactos potenciales por la adopción de las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes (1)
- Modificación a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo (1)
- Modificación a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 1 - Adopción inicial de las IFRS (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- Modificación a la IAS 41 – Activos biológicos (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

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

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsecciones “Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables” e “Información a revelar sobre cambios en las políticas contables”, donde se presenta la información a revelar sobre juicios y estimaciones contables y cambios en políticas contables, respectivamente. Fibra Inn no provee revelación de errores debido a que no han existido errores materiales.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplicable.

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

No aplicable.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes”, donde se presenta la información a revelar sobre compromisos.

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

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

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

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

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

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

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

a)Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con

un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

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

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

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

No aplicable.

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

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

No aplicable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsecciones “Información a revelar sobre préstamos”, “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo”, “Información a revelar sobre riesgo de crédito”, “Información a revelar sobre instrumentos de deuda”, “Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados”, “Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros”, “Información a revelar sobre riesgo de liquidez”, “Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar” y “Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar”, donde se presenta la información a revelar sobre préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo, riesgo de crédito, instrumentos de deuda, instrumentos financieros derivados, valor razonable de instrumentos financieros, riesgo de liquidez, proveedores y otras cuentas por pagar y clientes y otras cuentas por cobrar, respectivamente.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

No aplicable.

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

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

La función del Comité Técnico de Fibra Inn es analizar, determinar e instruir al fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, analizar y aprobar las posibles inversiones, enajenaciones y adquisiciones, prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra Inn a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos.

Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio en los precios de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Referirse a las secciones “Notas - Lista de notas” y “Notas - Lista de políticas contables” debajo donde se presenta la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de Notas”, subsecciones “Información a revelar sobre el crédito mercantil” e “Información a revelar sobre activos intangibles” donde se presenta la información financiera del crédito mercantil y activos intangibles, respectivamente.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de Notas”, subsección “Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable” donde se revela información sobre el patrimonio de Fibra Inn.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Inn se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en Fibra Inn, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez.

Fibra Inn administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo

proyectados y reales de los ingresos, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite máximo de 50% (2018: 50%) para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso DB/1616 y prevé un índice de servicio de la deuda igual o mayor al 1.0 veces.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

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

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

Las actividades de Fibra Inn, pueden estar expuestos a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y principalmente al riesgo por los cambios en los precios de mercado, que afecten los ingresos del Fideicomiso DB/1616 o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Los anticipos de compra de propiedades se reconocen cuando existen derechos contractuales de recibir un beneficio futuro, pero no se tiene el control del activo y son reconocidos al valor pagado por transacción.

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se integran como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2020		**Al 31 de diciembre de 2019**
Terrenos	$	1,747,054	$	1,825,870
Edificios		6,523,509		6,503,083
Componentes de edificios		378,575		343,584
Maquinaria y equipo		348,425		311,923
Mobiliario y equipo		469,217		406,808
		9,466,780		9,391,268
Menos depreciación acumulada (2)		(3,788)		(2,944)
Menos deterioro de propiedades		(2,220,371)		(1,249,113)
		7,242,621		8,139,211
Construcciones en proceso (1)		1,885,435		2,232,694
Total	$	9,128,056	$	10,371,905

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 diciembre de 2019, el Fideicomiso DB/1616 ha capitalizado intereses por un monto de $48,099 y $101,001, respectivamente, provenientes de préstamos atribuibles a la construcción de hoteles.
(2) Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso DB/1616 reconoció un déficit por revaluación de $547,102 y $529,554. Adicionalmente, en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se reconoció un gasto por deterioro de $842,742 y $193,163, respectivamente.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo” arriba donde se revela información financiera sobre efectivo y equivalentes de efectivo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Aportaciones y contribuciones-

El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2020, el socio del Fideicomiso CIB/3096 ha aportado $305,000 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total, bajo la cual Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, incluyendo el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel.

Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3058 han aportado $237,278 como parte del segundo convenio modificatorio y de reexpresión total.

Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3097 han aportado $395,219 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Recompras y cancelaciones de certificados-

El 30 de junio de 2020, Fibra Inn anunció la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 29 de abril de 2019, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha cancelado 24,580,315 CBFIs equivalentes a $175,994 con un precio promedio de referencia de Ps$7.16 por CBFI y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al patrimonio emitido.

Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,135,302 por un valor de $8,451, con un precio promedio de Ps.7.44 por CBFI valuados al momento de la recompra.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplicable.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, desde la subsección “Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta” a la subsección “Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros” para un resumen de las políticas contables significativas de Fibra Inn.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34” debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

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

Referirse a los estados de resultados consolidados condensados no auditados.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable” donde se revela información del patrimonio de Fibra Inn.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, desde la subsección “Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta” a la subsección “Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros” para un resumen de las políticas contables significativas de Fibra Inn.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas- Lista de políticas contables”, subsección “Política contable para préstamos” y subsección “Política contable construcciones en proceso” para una descripción de la política contable para costos de préstamos.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, Fibra Inn tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil” para una descripción de la política contable para combinaciones de negocios.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Inn más los pasivos incurridos por Fibra Inn con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Inn a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

No se revela una política contable respecto al reconocimiento y tratamiento del crédito mercantil debido a que no es aplicable para Fibra Inn.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se incurren.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Los costos de adquisición corresponden a hoteles adquiridos, los cuales se reconocen en los estados de resultados, o en su caso, los capitaliza si así lo permite alguna otra IFRS.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión e incluyen costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los proyectos de inversión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en 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.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso DB/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas” para una descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte del resultado integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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 DB/1616 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 DB/1616 posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto y largo plazo.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Fibra Inn reconoce como disminución a su capital contable el monto decretado de distribuciones cuando las mismas son autorizadas por el Comité Técnico, generando el pasivo correspondiente, el cual es liquidado en la fecha establecida en la sesión correspondiente.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La pérdida básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el año. La pérdida diluida por CBFI se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los CBFIs en tesorería con efectos dilutivos. La pérdida diluida por CBFI refleja, tanto en el numerador como en el denominador, los CBFIs que serán emitidos en el futuro en la medida que en su emisión para circulación generen una disminución en la utilidad o incrementen la pérdida por CBFI.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas de Fibra Inn con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso DB/1616 y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra Inn reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si Fibra Inn tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Fibra Inn reconoce los gastos conforme se devengan en los estados de resultados consolidados condensados no auditados, o en su caso, los capitaliza si así lo permite alguna otra IFRS.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo

Para estimar el valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo, la administración de Fibra Inn elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada hotel. Para ello, la administración se basa en su mejor estimado sobre la capacidad de cada hotel para generar flujos de efectivo en el futuro, y los cuales son descontados a una tasa apropiada de descuento y considerando para el período terminal una tasa de capitalización.

La medición del valor razonable se determina por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel.

Los valores razonables son utilizados para determinar el valor en libros de las propiedades y se revisan a cada fecha de reporte, por especialistas internos y valuadores externos independientes, considerando las

condiciones actuales del entorno económico de la propiedad y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos futuros. Si existen cambios en la estimación, se afecta de manera prospectiva la medición del valor neto en libros de los activos.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

-Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por

intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

-Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;

-Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos.

-Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

-La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-Características de pago anticipado y prórroga; y

-Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

-Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

-Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

-El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.

-Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso DB/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso DB/1616 tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Activos financieros
Clasificación y medición posterior.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
-Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

-Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
-Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
-Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
-Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
-La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses

Para los propósitos de esta evaluación, el "principal" es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
-Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
-Características de pago anticipado y prórroga; y
-Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

-Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
-Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es

el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.

-Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

Baja de activos financieros

Fibra Inn deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero o si Fibra Inn no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene control del activo financiero. Si el Fideicomiso DB/1616 no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso DB/1616 retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.

Deterioro de activos financieros

Fibra Inn reconoce una pérdida por cobro dudoso pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar a clientes. El monto de la pérdida crediticia esperada es actualizado en cada fecha de reporta para reflejar el cambio en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el Fideicomiso DB/1616 tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. El Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagad se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Inn cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las

ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo, los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se miden subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva o a valor razonable a través de los resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable a través de los resultados si son clasificados como mantenidos para negociación, es un derivado o se designó así en el reconocimiento inicial. Estos pasivos financieros son medidos a su valor razonable y las pérdidas y ganancias netas, incluyendo gastos por interés, son reconocidos en el estado de resultados.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Cualquier pérdida o ganancia por su des reconocimiento se registran en el estado de resultados consolidado.

A la fecha de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, el Fideicomiso DB/1616 tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Fibra Inn también da de baja en cuentas de pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada se reconoce en resultados.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra Inn. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Fibra Inn cuenta con diversos instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a la tasa de interés variable.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a valor razonable a la fecha de entrada en vigor del instrumento y se mide subsecuentemente a su valor razonable a cada fecha de reporte. La utilidad o pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado a menos que el instrumento financiero derivado se haya designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento de la utilidad o pérdida dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra Inn valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso DB/1616 contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, por el contrario, un instrumento financiero derivado negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los instrumentos financieros derivados no se compensan a menos que Fibra Inn tenga el derecho legal y la intención de compensarlos. Los instrumentos financieros derivados se presentan como activos no circulantes o pasivos no circulante dependiendo si su fecha de vencimiento es mayor a 12 meses y no se espera liquidar dentro de 12 meses.

Contabilidad de coberturas

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra Inn, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

En la designación inicial de la cobertura, Fibra Inn documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de la administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura. Fibra Inn efectúa una evaluación, al inicio de la operación de la cobertura y también de manera continua, si se espera que los instrumentos de cobertura sean altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las respectivas partidas cubiertas durante el período para el cual se designa la cobertura, y si los resultados reales de cada cobertura se encuentran dentro de un rango de 80-125 por ciento. En el caso de una cobertura de flujos de efectivo de una transacción proyectada, la transacción debe ser muy probable de ocurrir y presentar una exposición a variaciones en los flujos de efectivo que pudiera afectar el resultado neto reportado.

Fibra Inn suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso DB/1616 decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados.

Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

Fibra Inn no conserva o emite instrumentos financieros derivados con fines de negociación, sin embargo los derivados que en su caso no reúnan los requisitos para el tratamiento contable de cobertura se contabilizan como instrumentos de negociación.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsecciones “Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros” y “Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros” para revelaciones de la política contable para deterioro del valor de activos financieros y no financieros, respectivamente.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Estimación de cuentas de cobro dudoso -

La administración considera que las ventas a crédito conllevan un riesgo de incobrabilidad en el que Fibra Inn no debe tener un costo mayor de lo que representan las ventas con otra forma de pago. Con base a empresas similares en este giro se considera que un deterioro de saldos de cobro dudoso hasta del 2% sobre las ventas a crédito es razonable. El análisis llevado a cabo para la determinación de una reserva de cuentas incobrables considera la probabilidad de cobro desde que se genera la venta, basado en las tendencias históricas de cobranza.

Fibra Inn utiliza el modelo de deterioro basado en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar. Los elementos considerados en el modelo de pérdida esperada incluyen principalmente: a) tendencia histórica de cobranza medida a 24 meses; b) el Fideicomiso DB/1616 considera que el tiempo razonable para realizar una labor de cobranza es de 180 días, basado en la observación del comportamiento de pago de la cartera y las tendencias de la industria hotelera orientada a negocios; y, c) la tasa de recuperación estimada como un promedio en base a la información histórica de los meses con una estadística consistente.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Al final de cada período sobre el cual se informa, Fibra Inn revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir).

Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Inn estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Los indicios de deterioro que la administración analiza por cada hotel son: i) cambios en el mercado por las preferencias de los clientes; ii) cambios significativos en las inversiones por daño acelerado del hotel; iii) pérdida de la marca; iv) plan de la administración para disponer de un hotel (cerrar o vender); entre otros.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso DB/1616 califica y pretende mantener la calificación como fideicomiso de infraestructura bienes raíces (“FIBRA”) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados condensados no auditados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la subsidiaria de Fibra Inn disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra Inn no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en 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.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso DB/1616, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

No se revela una política contable respecto al reconocimiento y tratamiento del crédito mercantil debido a que no es aplicable para Fibra Inn.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Los activos intangibles que son adquiridos por Fibra Inn, y que tienen una vida útil definida se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo, los cuales se amortizan en un período de 5 años. Los otros activos intangibles también son medidos a su costo e incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas, los cuales tienen una vida útil definida en función de la duración del contrato de franquicia, la cual oscila entre 10 y 20 años. El factor que ha determinado su vida útil es el tiempo estimado de aprovechamiento, según su vigencia. La vida útil estimada y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Fibra Inn utiliza el método de tasa de interés efectiva, el cual es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso DB/1616 revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos-

Al inicio del contrato, Fibra Inn evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato se considera de arrendamiento o que contiene un arrendamiento si dicho contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, Fibra Inn utiliza la definición de un arrendamiento de la IFRS 16.

Como arrendatario.

Fibra Inn reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al inicio de la fecha de vigencia. El activo por derecho de uso es medido de manera inicial al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado más cualquier otro costo directo inicial en que se haya incurrido.

Cuando Fibra Inn incurre en una obligación por costos para desmantelar o retirar el activo arrendado, restaurar el sitio en donde se ubica el activo o restaurar el activo subyacente en la condición requerida en los términos y condiciones del contrato, se reconoce una provisión medida bajo la IAS 37. En la medida que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo por derecho de uso relacionado.

El activo por derecho de uso es depreciado subsecuentemente utilizando el método de línea recta desde el inicio de vigencia del contrato hasta la fecha de término del contrato, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo a Fibra Inn al finalizar los términos del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que Fibra Inn ejercerá una opción de compra. En este caso, el activo por derecho de uso será depreciado sobre la vida útil del activo, que es determinada sobre la misma base de la clase de activo de propiedad arrendada.

Fibra Inn aplica estima el valor recuperable del derecho de uso para determinar si el activo está deteriorado. Al 31 de diciembre de 2020 Fibra Inn no ha registrado deterioro por activos de derecho de uso.

El activo por derecho de uso se presenta en un rubro separado en el estado de situación financiera consolidado.

Las rentas variables que no dependen de un índice o de una tasa no se incluyen en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, Fibra Inn no ha incurrido en pagos de renta variables que no dependan de un índice o una tasa.

Como un método práctico, la IFRS 16 permite al arrendatario no separar los componentes del arrendamiento, y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y componentes asociados como uno solo. Fibra Inn no ha utilizado este método práctico. Para contratos que contienen un componente de arrendamiento y uno o más arrendamientos adicionales o componentes diferentes al arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación contenida en el contrato a cada uno de los componentes de arrendamiento sobre la base del precio individual relativo de cada uno de los componentes de arrendamiento y el precio de manera acumulada por aquellos componentes que no son de arrendamientos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados al inicio de la vigencia del contrato, descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si la tasa no puede ser determinada fácilmente, se utiliza la tasa incremental de los préstamos de Fibra Inn. Generalmente, Fibra Inn utiliza su tasa de interés incremental de su financiamiento como tasa de descuento.

Fibra Inn obtiene su tasa de interés incremental de préstamos única por portafolio de contratos identificados.

Los pagos por arrendamientos incluidos en el pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

-Pagos fijos

El pasivo por arrendamiento es medido a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El valor inicial es medido nuevamente cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros surgiendo de un cambio en la tasa de interés, si existe un cambio en el estimado de Fibra Inn del monto esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual.
El pasivo por arrendamiento se presenta por separado en un rubro en el estado de situación financiera consolidado.

El pasivo por arrendamiento es medido, subsecuentemente incrementando el valor en libros para reflejar el interés en el pasivo por arrendamiento (utilizando el método de la tasa de interés efectivo) y disminuyendo el valor en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

Fibra Inn vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, y realiza los ajustes correspondientes al activo por derecho de uso relacionado, cuando:

- La vigencia del arrendamiento ha sido modificada o existe algún evento significativo o cambio en las circunstancias de la evaluación para el ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

- Existen cambios en los pagos por arrendamiento debido a cambios en el índice o tasa o cambios en los pagos esperados bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso, el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento sin cambios (a menos que los pagos por arrendamientos sean modificados debido a una tasa de interés flotante, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada)

- El contrato de arrendamiento es modificado y la modificación del contrato de arrendamiento no se considera como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir basado en los términos de la modificación del arrendamiento descontando los pagos por arrendamientos revisados utilizando una tasa de descuento revisada a la fecha de modificación efectiva.

Fibra Inn no ha realizado ajustes durante los periodos presentados en los estados financieros consolidados.
Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Fibra Inn no reconoce el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. Fibra Inn reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, Fibra Inn asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios individuales relativos.

Como arrendador

Cuando Fibra Inn actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si es un arrendamiento financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, Fibra Inn realiza una evaluación general sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. En

este caso, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero; si no, se clasifica como arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, Fibra Inn considera ciertos indicadores tales como si la vigencia del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando Fibra Inn actúa como un arrendador intermediario o subarrendador, contabiliza de manera separada el arrendamiento principal del subarrendamiento. Fibra Inn evalúa la clasificación del subarrendamiento en referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal y no en relación con el activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo sobre el que Fibra Inn aplica la excepción descrita en párrafos anteriores, entonces clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, Fibra Inn aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Fibra Inn aplica el desreconocimiento y requerimientos de deterioro de la IAS 36 a los activos netos por derecho de uso.

Fibra reconoce los pagos por arrendamientos recibidos bajo un arrendamiento operativo como ingreso sobre una base de línea recta sobre los términos del arrendamiento como parte del rubro ingreso de “Arrendamiento de inmuebles”.

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y firma del contrato del arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo arrendado. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros” para una descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Activos no circulantes o grupos de activos para su venta que comprende activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es altamente probable que serán recuperados mediante su venta y no por su uso continuo y el activo se encuentra disponible para su venta en su condición actual.

Fibra Inn clasifica un activo no circulante como disponible para la venta cuando se cumplen las siguientes condiciones: la Administración está comprometida con un plan de venta; se ha iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar dicho plan; se espera que la venta se realice dentro de los siguientes 12 meses posteriores a la clasificación del activo como disponible para la venta; se ha negociado la venta del activo a un precio razonable en relación con su valor razonable actual; los requisitos para completar la venta indican que son improbables cambios significativos; y, es probable la aprobación del Comité de Inversiones.

Estos activos o grupos de activos para su venta son medidos al valor menor, de su valor en libros y su valor razonable menos los costos de disposición. En el momento de su clasificación, se suspende el reconocimiento de su depreciación y se presentan por separado en el estado consolidado de situación financiera. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo de activos se prorratea a los activos y pasivos, excepto que las pérdidas no se deberán alojar en inventarios, activos financieros, activo por impuestos diferidos ni a los activos por beneficios a los empleados, que continúan midiéndose de acuerdo con otras políticas contables de Fibra Inn. Las pérdidas por deterioro en su clasificación inicial como mantenido para su venta o mantenido para su

distribución a los propietarios y las utilidades o pérdidas subsecuentes surgidas por su remedición se reconocen en el estado de resultados consolidado.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable de activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta” para una descripción de la política contable para activos clasificados como disponibles para la venta.

Actualmente Fibra Inn no cuenta con operaciones discontinuas.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el importe neto presentado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si, cuando Fibra Inn tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra Inn pretende darle a dicho activo.

Fibra Inn utiliza como política de valuación de las propiedades, mobiliario y equipo el método de revaluación. La medición valor razonable se determina en valuaciones anuales realizadas por valuadores externos independientes y por cada unidad generadora de efectivo, es decir a nivel de cada hotel, excepto las construcciones en proceso. El incremento en el valor razonable de los activos fijos como consecuencia de su revaluación se reconoce directamente en el rubro de superávit por revaluación de propiedades y como parte de las partidas de otros resultados integrales excepto en la medida que el excedente revierte un déficit por revaluación en el mismo activo previamente reconocido en la utilidad del ejercicio, en cuyo caso el crédito en esa medida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Cualquier déficit por revaluación es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto en la medida que ésta reverse un superávit por revaluación previamente reconocido en el mismo activo, en cuyo caso el débito para esta partida es reconocido en otros resultados integrales. El incremento y decremento en revaluación no puede ser compensada dentro de una clase de activos.

Con base en el juicio de la administración considera que, en la asignación de los valores razonables por rubro de activo, componentes de edificio, maquinaria, mobiliario y equipo se encuentran reconocidos a su valor razonable ya que su valor en libros no excede a su valor de mercado, por lo tanto, los efectos de la revaluación son asignados al rubro de terrenos y edificio de manera proporcional a su valor en libros con respecto al valor total del hotel.

En el momento en que el activo revaluado se venda o sea retirado, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del período.

La depreciación acumulada de propiedades, mobiliario y equipo previamente reconocida fue reciclada como parte de la determinación de sus valores razonables.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo histórico y posteriormente cuando se capitalizan a la clase de activo fijo en cuestión, dicho costo se reconoce como su valor razonable hasta que se lleva a cabo una siguiente revaluación bajo los términos de esta política contable.

Los costos por préstamos, mencionados en el párrafo anterior, atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables y los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial para su desarrollo, se capitalizan proporcionalmente al monto aportado por la entidad hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados o para su venta. Los otros costos de los préstamos que no son atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables se reconocen en el estado de resultados consolidado conforme se incurren.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que

los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra Inn y los costos puedan estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento, remodelación y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se registran como componentes por separado (componentes mayores).

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra Inn ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	5 a 18
Mobiliario y equipo	7 a 18
Maquinaria y equipo	7 a 25
Equipo de tecnología	3 a 10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo.

Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Fibra Inn obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

A continuación, se detallan las políticas aplicables a cada tipo de ingreso reconocido por Fibra Inn:

Ingresos por hospedaje

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de los servicios de hospedaje en el curso normal de operaciones y se presentan netas de cualquier descuento ofrecido desde el establecimiento de la tarifa diaria por habitación.

Para el reconocimiento de ingresos Fibra Inn utiliza un modelo integral con un enfoque de cinco pasos como a continuación se describe: (1) identificación del contrato; (2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y (5) reconocer el ingreso cuando se satisfaga la obligación de desempeño.

Los contratos con clientes están dados por los términos de las reservaciones de habitaciones en los hoteles, cuyos costos se componen por las promesas para la prestación del servicio de hospedaje, los cuales no conllevan un juicio significativo para determinarse.

Por lo tanto, las obligaciones de desempeño identificadas en los acuerdos con clientes, corresponden a la renta de habitaciones en un plazo definido con el cliente, por lo que se satisfacen a través del tiempo. El precio del contrato está definido en la tarifa aceptada por el cliente por cada noche de renta de habitación; por su parte, los términos de pago identificados en la mayoría de las fuentes de ingreso son de corto plazo, sin consideraciones variables ni componentes de financiamiento significativos.
Debido a que únicamente se identificó una obligación de desempeño, Fibra Inn asigna el precio a dicha obligación y reconoce los ingresos cuando el huésped ha disfrutado el servicio de hospedaje de acuerdo con los términos del acuerdo, generalmente determinado por horarios específicos para la liberación de las habitaciones.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen conforme a la política contable de Arrendamientos de acuerdo al IFRS 16.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo 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 DB/1616 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 DB/1616 posee los beneficios de los fondos e incluye vencimientos a corto y largo plazo.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra Inn evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el hotel: servicio limitado, servicio selecto, servicio completo y estancia prolongada. En consecuencia, la administración de Fibra Inn, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fibra Inn revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra Inn, y los de sus subsidiarias:

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

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 31 de diciembre de 2020 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando Fibra Inn está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal; o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si Fibra Inn ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Referirse a la sección “Notas - Lista de políticas contables”, subsección “Descripción de la política contable para instrumentos financieros” para una descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Reconocimiento y medición inicial.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso DB/1616 se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso DB/1616 tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación y medición posterior.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos costo amortizado, a valor razonable con cambios a través de resultados, a valor razonable con cambios en el resultado integral. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si Fibra Inn cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en el estado de resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, Fibra Inn puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en el estado de resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros. Evaluación del modelo de negocio -

Fibra Inn realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la administración. La información considerada incluye:

-Las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración de Fibra Inn se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
-Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la administración de Fibra Inn;
-Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
-Cómo se retribuye a la administración de Fibra Inn (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
-La frecuencia, volumen y la temporalidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja de activos no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de Fibra Inn sobre los activos.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo son solamente pagos de principal e intereses -

Para los propósitos de esta evaluación, el “principal” es definido como el valor razonable de un activo financiero en su reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo de crédito asociado con el monto principal por pagar en un periodo en particular de tiempo y por otros riesgos y costos del préstamo, así como la utilidad marginal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, Fibra Inn considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el momento o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, Fibra Inn considera:

-Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
-Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
-Características de pago anticipado y prórroga; y
-Términos que limitan el derecho de Fibra Inn a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados pero no pagados, que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado, se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas -

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

-Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

-Los activos financieros medidos al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en activos financieros se reconocen en resultados.

-El costo amortizado de un activo financiero es el monto al que el activo financiero ha sido medido en el reconocimiento inicial menos los pagos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por la pérdida por cuentas de cobro dudoso. El valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero menos cualquier ajuste por pérdida por cuentas de cobro dudoso.

-Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en el resultado integral se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en los activos financieros, las ganancias y las pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en el estado de resultados consolidado.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No se revela una política contable para este tipo de transacciones o saldos debido a que no es significativa para Fibra Inn (IAS 1.117)

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

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

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

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

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

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

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

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

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Los espacios otorgados por Fibra Inn en arrendamiento son los que se utilizan para brindar

servicios diferentes al hospedaje. Los contratos son realizados por hotel a partir del inicio de operaciones con una vigencia no mayor de 20 años.

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

vi. Contrato de subarrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. celebrado el 14 de febrero de 2020 con una vigencia de 20 años, para los servicios diferentes al hospedaje en el hotel The Westin Monterrey Valle.

vii. Contrato de servicios de contabilidad y administración de los Fideicomisos CIB/3096, CIB/3097 y CIB/3058 con Tactik CSC, S.A.P.I. de C.V. a partir del 4 de mayo de 2020 con una vigencia de 20 años.

En cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 187 y 188, el Comité Técnico de Fibra Inn decidió implementar lo siguiente:

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

b)Para los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo y de estancia prolongada, que comprenden el uso de salas de juntas, servicios de *coffee break*, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra Inn arrienda parte de los inmuebles a favor de Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, Operadora México percibe los ingresos por la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje y Fibra Inn recibe un ingreso por concepto de renta por dicho arrendamiento, monto que se encuentra compuesto por una renta mensual fija y por un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos generados por la prestación de los servicios antes mencionados.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Los pagos a empleados y los pagos a prestadores de servicios, con base en acciones liquidadas con patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, y con base en el método de línea recta sobre el período en que los objetivos de la contraprestación

de pago de servicios han sido cumplidos y considerando la base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado o el prestador de servicios, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso DB/1616 revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplicable.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación, ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

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

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Referirse a la sección "Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34", subsección "Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios" debajo donde se presenta la información financiera intermedia de acuerdo con la IAS 34 *Información Financiera Intermedia*.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

.

a)El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de $157,500 cuyo destino es financiar requerimientos operativos de corto plazo. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales.

En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de $157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de $85,050 y un tramo en dólares equivalente a $72,450 cuyo destino es financiar requerimientos operativos de corto plazo. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en pesos mexicanos y la LIBOR más 3.40 puntos porcentuales para el tramo en dólares.

En esta misma fecha y como parte de las obligaciones de hacer del contrato mencionado anteriormente, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el mobiliario y equipo del Fideicomiso CIB/3096 correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle.

Al 31 de diciembre de 2020 se ha dispuesto un monto de $154,000 y US$2,192 (dos mil ciento noventa y dos dólares) de ambos créditos e incurrido en costos de disposición de $4,444.

b)El día 16 de octubre de 2020, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") se escindió y transmitió parte de su activo, pasivo y capital a una sociedad de nueva creación, quien, a su vez, en esa misma fecha, se fusionó con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), subsistiendo ésta última como sociedad fusionante. En virtud de lo anterior, CIBanco adquirió el portafolio fiduciario que como institución fiduciaria originalmente administraba Deutsche Bank México. La referida fusión quedó inscrita en el registro público del comercio el día 27 de octubre, surtiendo efectos de manera retroactiva al 16 de octubre de 2020, de manera que, a partir de esta fecha, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como

causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), funge como Fiduciario de Fibra Inn (DB/1616).

c)El 19 de noviembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con Banorte de tipo Tasa de Interés en pesos mexicanos y en dólares. El monto de referencia de los instrumentos es de $154,000 y US$2,192 (dos mil ciento noventa y dos dólares), respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

d)Al 31 de diciembre de 2020, el socio del Fideicomiso CIB/3096 ha aportado $305,000 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total, bajo la cual Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, incluyendo el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel.

e)Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3058 han aportado $237,278 como parte del segundo convenio modificatorio y de reexpresión total.

f)Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3097 han aportado $395,219 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total.

g)Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha cancelado 24,580,315 CBFIs equivalentes a $175,994 con un precio promedio de referencia de Ps$7.16 por CBFI y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al patrimonio emitido.

h)Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso DB/1616 tomó la decisión de cerrar permanentemente tres hoteles de la marca Wyndham Garden en el estado de Guanajuato por motivos estratégicos. El Fideicomiso DB/1616 se encuentra en proceso de firmar un acuerdo vinculante para la venta de dichos hoteles, los cuáles se presentan en el estado de situación financiera como disponibles para la venta por un monto de $144,641. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $160,000 por la venta de los tres hoteles.

i)El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global; teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la lenta distribución y aplicación de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2020, la administración ha considerado los siguientes impactos correspondientes, con la información disponible, principalmente, al corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de esto, y por disposiciones gubernamentales, el Fideicomiso DB/1616 cerró temporalmente veintitrés hoteles del 6 de abril del 2020 hasta el 1 de junio de

2020. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 30% hasta el 100% de su capacidad.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("funds from operations" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 representó flujos (negativos)/positivos de $(447,117) y $224,948, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

a) Decisión de cerrar temporalmente algunos hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn.

b) Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.

c) Se apalancó parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020, por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, Fibra Inn cuenta actualmente con $322,735 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

a) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $129,160, cuyos recursos se esperan recibir en abril del 2021 y también se

tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot que se encuentra en construcción, por un monto de $177,592, cuyos recursos se esperan recibir durante el 2021.

b)Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra por tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao. Estos hoteles califican como activos disponibles para la venta de acuerdo a lo que establece la IFRS 5, *Activos no circulantes disponibles para su venta y operaciones discontinuadas*. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $144,641 por la venta de los tres hoteles, una vez descontados los costos de la transacción.

c)Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de $526,000.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en el mes de agosto de 2021 y los créditos simples contratados con BBVA, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a $379,803.

En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene un monto disponible de $72,533 en la línea de crédito preferente de BBVA al 31 de diciembre de 2020; la cual, podrá ser dispuesta de acuerdo con las evaluaciones financieras que realice la administración en caso de requerirlo. Además, la administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios en el año 2022 y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las

restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625 millones de pesos, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 y sus subsidiaras pudieron contratar deuda adicional hasta por un monto de hasta $400,000, cuyos recursos se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como impuestos por pagar y gastos financieros, entre otros.

El Fideicomiso evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2020 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, considerando que existe una lenta distribución en México de la vacuna contra el virus, y la incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, derivado de las medidas gubernamentales que paulatinamente permiten la reactivación de las operaciones, así como una lenta recuperación económica y por ende bajos niveles de ocupación hotelera, Fibra Inn reconoció un deterioro de $842,742 y una disminución del superávit de $547,102 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, la administración espera una recuperación gradual a partir del año 2021, derivado de la vacunación que se estará llevando a cabo a nivel mundial, lo que pudiera aumentar el valor de los hoteles en dicho periodo.

  Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $19,560 al 31 de diciembre de 2020.

  Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvieron una caída del 44.21%, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

  En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019, sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2020, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. DB/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados

Al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de doce meses concluido en dicha fecha

(Miles de pesos)

(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (Antes Fideicomiso Irrevocable No F/1616) (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso DB/1616”) se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (ahora CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el "Fiduciario"). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra Inn, en 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 DB/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 ("Fideicomiso CIB/3058"), CIBanco, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 ("Fideicomiso CIB/3096") y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 ("Fideicomiso CIB/3097") son vehículos de co-inversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo el esquema de co-inversión (modelo denominado "*Fábrica de Hoteles")* como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos, como se define en la nota 2c.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida Ricardo Margain Zozaya #605, Colonia Santa Engracia, en el municipio de San Pedro Garza García, estado de Nuevo León.

(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

b. Bases de medición

Los estados financieros consolidados condensados no auditados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a)estimación para cuentas de cobro dudoso;

b)instrumentos financieros derivados;

c)las propiedades, mobiliario y equipo;

d)el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados;

Los mencionados estados financieros consolidados condensados no auditados al 31 de diciembre de 2020 y por los doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2020 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados proyectados para el año completo.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado una serie de nuevas IFRS e interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 3, Combinaciones de negocios

La definición modificada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear salidas. La definición del término “salidas” se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, generando ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de menores costos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que se contabilicen más adquisiciones como adquisiciones de activos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.

Del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn no realizó adquisiciones de negocios, por lo que determinó que no hay impactos por la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados. Sin embargo, el Fideicomiso DB/1616 aplicará la definición de negocio proveniente de esta enmienda en futuras adquisiciones de negocios.

Modificaciones a la IAS 1 y IAS 8 Definición de material

Las modificaciones tienen la intención de hacer que la definición de material en la IAS 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "ocultar" información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición. El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse que influya razonablemente". La definición de material en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la IAS 1.

Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material' para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados, considerando que la definición de material ya se evaluaba como tal anteriormente.

Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y revelaciones en la IFRS 9, IAS 39 y IFRS 7. Las enmiendas también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

Las enmiendas son efectivas para los períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020 y deben aplicarse retrospectivamente, la aplicación anticipada es permitida.

Al 31 de diciembre de 2020 no existió un reemplazo de una tasa de interés de referencia utilizada por Fibra Inn que afecte sus instrumentos financieros.

Modificaciones a la IFRS 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19

La enmienda proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. La contabilidad requerida ante los cambios que se negocien requiere la aplicación del juicio profesional y depende de diferentes factores, primordialmente la evaluación de si los cambios forman o no parte de los términos y condiciones originales del contrato de arrendamiento. La exención, la cual se aborda en el párrafo 46A de la IFRS 16, es permitida solo si se cumplen las tres condiciones siguientes:

(i)el cambio en pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo a la renegociación como consecuencia de COVID-19;

(ii)cualquier reducción en la renta afecta únicamente pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y

(iii)(iii) no existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

Fibra Inn determinó que no hubo impacto por la implementación de estas enmiendas en sus estados financieros consolidados condensados no auditados debido a que no ha obtenido concesiones de renta en los arrendamientos que mantiene bajo la figura del arrendatario.

Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso.

Fibra Inn ha revisado las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB no vigentes en el periodo de reporte:

Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos y Fibra Inn se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

Adicionalmente, en su proceso de evaluación, Fibra Inn no visualiza impactos potenciales por la adopción de las siguientes nuevas IFRS y mejoras emitidas por el IASB, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes [1]
- Modificación a la IAS 16 - Beneficios económicos antes del uso previsto de propiedades, planta y equipo [1]

- Modificación a la IAS 37 - Costos para completar un contrato oneroso (1)
- Modificación a la IFRS 1 - Adopción inicial de las IFRS (1)
- Modificación a la IFRS 9 – Instrumentos financieros (1)
- Modificación a la IAS 41 – Activos biológicos (1)
- IFRS 17 – Contratos de seguro (2)

(1)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022

(2)En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

c. Negocio en marcha

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados condensados no auditados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los estados financieros consolidados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

d. Bases de consolidación

*a)**Subsidiarias***

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de Fibra Inn y los de sus subsidiarias:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados no auditados.

Fibra Inn evalúo de acuerdo a IFRS 10 “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control el 31 de diciembre de 2020 en todas sus subsidiarias.

De la misma forma Fibra Inn evalúa continuamente si controla las compañías de servicios y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no ejerce control, debido a que Fibra Inn no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, ni la dirección de dichas entidades; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra Inn, por lo que no existe una relación de control y únicamente se consideran partes relacionadas.

b)Participación No Controladora.

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

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

c)Pérdida de control.

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

e. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados no auditados fueron autorizados para su emisión por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y aprobados por el Comité Técnico el 24 de febrero de 2020, representado por el Ing. Víctor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo.

f. Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

g. Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados consolidado condensado no auditado fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

h. Estado de flujos de efectivo

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

(3) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO-

		Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Efectivo en bancos	$	87,374	86,456
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		178,348	467,093
		265,722	553,549
Efectivo restringido		57,013	10,090
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	322,735	563,639

El artículo 187 de la actual Ley del impuesto sobre la renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el periodo, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en distintos fondos con alta calificación crediticia.

Al 31 de diciembre de 2020, el efectivo restringido se mantiene como fondo de reserva de los créditos bancarios contratados con BBVA Bancomer Banorte y Sabadell contratados por las subsidiarias de Fibra Inn.

(4) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO-

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se integran como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Terrenos	$	1,747,054	1,825,870
Edificios		6,523,509	6,503,083
Componentes de edificios		378,575	343,584
Maquinaria y equipo		348,425	311,923
Mobiliario y equipo		469,217	406,808
		9,466,780	9,391,268
Menos depreciación acumulada[2]		(3,788)	(2,944)
Menos deterioro de propiedades		(2,220,371)	(1,249,113)
		7,242,621	8,139,211
Construcciones en proceso [1]		1,885,435	2,232,694
Total	$	9,128,056	10,371,905

[1] Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso DB/1616 ha capitalizado intereses por un monto de $48,099 y $101,001, respectivamente, provenientes de préstamos atribuibles a la construcción de hoteles.
[2] Corresponde a la depreciación acumulada de mobiliario y equipo.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso DB/1616 reconoció un déficit por revaluación de $547,102 y $529,554, respectivamente. Adicionalmente, en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se reconoció un gasto por deterioro de $842,742 y $193,163, respectivamente.

(5) PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES-

Distribuciones, aportaciones y recompras-

a. El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

Distribuciones-

a)Con fecha del 25 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $63,564 con un factor de Ps$0.1290 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Inn el 20 de marzo de 2020, a un total de 492,615,026 CBFIs que no incluyen los certificados recomprados a la fecha de liquidación, correspondiente al período del 1 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Aportaciones-

a)Al 31 de diciembre de 2020, el socio del Fideicomiso CIB/3096 ha aportado $305,000 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total, bajo la cual Fibra Inn cedió el 50% de sus derechos fideicomisarios a un nuevo socio, incluyendo el Derecho Real de Superficie y los Derechos Fideicomisarios Hotel.

b)Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3058 han aportado $237,278 como parte del segundo convenio modificatorio y de reexpresión total.

c)Al 31 de diciembre de 2020, los socios del Fideicomiso CIB/3097 han aportado $395,219 como parte del convenio modificatorio y de reexpresión total.

Recompras-

a)El 30 de junio de 2020, Fibra Inn anunció la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 29 de abril de 2019, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

b)Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha cancelado 24,580,315 CBFIs equivalentes a $175,994 con un precio promedio de referencia de Ps$7.16 por CBFI y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al patrimonio emitido.

c)Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,135,302 por un valor de $8,451, con un precio promedio de Ps.7.44 por CBFI valuados al momento de la recompra.

(6) ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES DE HOTELES-

Fibra Inn determina la clasificación de los hoteles adquiridos sobre la base de que dichos hoteles serán utilizados en el curso normal de los negocios. Las transacciones de adquisición de hoteles se contabilizan como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se llevan a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

El 8 de enero de 2020, Fibra Inn llevó a cabo la firma de un contrato para el uso de la marca W Hotels con Marriott International, Inc. Mediante el cual Fibra Inn desarrollará un hotel de esta marca en Playa del Carmen, Quintana Roo. El hotel contará con un total de 218 habitaciones, se estima su apertura en el 2023. El hotel será desarrollado a través del Fideicomiso CIB/3058.

El 11 de febrero de 2020 se realizó la venta del hotel Wyndham Garden León Centro Max por un monto de $140,000 más IVA como parte de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos.

El día 13 de febrero de 2020 el Fideicomiso CIB/3096 llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio y descuento del precio fijo relacionado con el Contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo y construcciones con reserva de dominio y sujeto a condiciones suspensivas relacionados con el hotel The Westin Monterrey Valle, en esta misma fecha se acordó el descuento del precio fijo del valor del hotel por un monto de $8,000 por lo que el CIB/3096 pagó un total de $62,000 (Pago Reserva) más IVA que forman parte del precio fijo del hotel. Asimismo, se constituyó un Fideicomiso de fuente de pago ("escrow") por $40,000, dicho escrow será liberado al vendedor en el momento en que se cumplan ciertas condiciones y forma parte del precio fijo del hotel, el cual asciende a $732,000. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.

El día 14 de febrero de 2020 se realizó la venta del hotel Aloft Guadalajara por un monto de $258,000 más IVA como parte de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos.

El día 20 de febrero de 2020, se realizó la apertura del hotel The Westin Monterrey Valle que cuenta con 7 niveles y un total de 174 habitaciones de las cuales destacan 22 suites y 1 suite presidencial. Este hotel cuenta con amenidades como *Roof Garden* con alberca, *Heavenly Spa by Westin* y salones para banquetes. Con esta apertura, inicia el plazo para la determinación del Precio variable contenido en el contrato de compraventa entre el vendedor y el Fideicomiso CIB/3096, condicionado dicho pago al desempeño del hotel dentro de los primeros 4 años de operación.

El 30 de junio de 2020, el Fideicomiso DB/1616 tomó la decisión de cerrar permanentemente tres hoteles de la marca Wyndham Garden en el estado de Guanajuato por motivos estratégicos. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra por dichos hoteles, los cuáles se presentan en el estado de situación financiera como disponibles para la venta por un monto de $144,641. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $160,000 por la venta de los tres hoteles.

(7) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

a)Mediante dos pagos efectuados el 8 de enero de 2020, y el 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de $200,000 relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver.

b)El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por $140,000 cuyo destino es el financiamiento de los costos de la construcción del hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 2.40 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto de la totalidad del crédito e incurrido en costos de disposición de $1,400.

c)El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por $612,000 cuyo destino es la construcción de un hotel motivo del Fideicomiso. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 28 días más 2.85 puntos porcentuales. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir $280,000 a dólares de los Estados Unidos de América a un tipo de cambio de Ps$19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una Tasa LIBOR más 3 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha dispuesto de $539,467, derivado de esto, Fibra Inn incurrió en costos de disposición de $6,463.

d)El 14 de enero, el Fideicomiso CIB/3097 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con BBVA Bancomer de tipo Tasa de Interés en pesos mexicanos y en dólares. El monto de referencia de los instrumentos es de $193,513 y $14,113 dólares, respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

e)El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó el saldo insoluto relacionado con el préstamo de cuenta corriente con BBVA Bancomer por un total de $200,000. El 6 de marzo de 2020, el Fondo de Reserva constituido por un monto de $10,090 correspondiente a este préstamo fue devuelto a Fibra Inn.

f)Durante los meses de abril, julio y noviembre de 2020, Fibra Inn realizó pagos por un total de $38,000 correspondientes al monto liquidable en efectivo del convenio por terminación anticipada del contrato de Asesoría firmado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

a)Durante el segundo trimestre de 2020, por motivos estratégicos el Fideicomiso DB/1616 tomó la decisión de cerrar dos hoteles; el hotel Marriot ubicado en Coatzacoalcos de manera permanente y el Hotel Holiday Inn México Coyoacán de manera temporal, como consecuencia del sismo ocurrido el 23 de junio de 2020. Al 31 de diciembre de 2020, éste último permanece cerrado por remodelación y se espera su apertura en 2021.

g)En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Certificados de FINN 18 que se llevó a cabo el día 10 de agosto de 2020 se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn al cumplimiento del índice de servicio de la deuda (“covenant”). Como consecuencia de la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 y sus efectos en los ingresos de Fibra Inn, se previó que el Fideicomiso DB/1616 no cumpliría con dicho covenant que ampara los certificados de FINN 18, lo que implicaba que Fibra Inn y sus subsidiarias, no podrían contratar deuda adicional mientras no alcanzaran el nivel mínimo de ingreso requerido. Como resultado de dicha dispensa, Fibra Inn y sus subsidiarias pudieron adquirir deuda adicional hasta por un monto de $400,000 para la recuperación de sus recursos y tendrá vigencia

hasta que Fibra Inn alcance un EBITDA con un valor $625,000 o hasta el primer trimestre del 2022, lo que ocurra primero.

h)El 8 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banorte por un total de $157,500 cuyo destino es financiar requerimientos operativos de corto plazo. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales.

En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Banco Sabadell por un total de $157,500 con un tramo en pesos mexicanos por un total de $85,050 y un tramo en dólares equivalente a $72,450 cuyo destino es financiar requerimientos operativos de corto plazo. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de la TIIE a 91 días más 3.50 puntos porcentuales para el tramo en pesos mexicanos y la LIBOR más 3.40 puntos porcentuales para el tramo en dólares.

En esta misma fecha y como parte de las obligaciones de hacer del contrato mencionado anteriormente, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Prenda sin Transmisión de Posesión en el que se otorga de manera incondicional e irrevocable una prenda sin transmisión de posesión en primer lugar y grado de prelación en favor de Banorte y Banco Sabadell, el mobiliario y equipo del Fideicomiso CIB/3096 correspondientes al hotel The Westin Monterrey Valle.

Al 31 de diciembre de 2020 se ha dispuesto un monto de $154,000 y US$2,192 (dos mil ciento noventa y dos dólares) de ambos créditos e incurrido en costos de disposición de $4,444.

i)El día 16 de octubre de 2020, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") se escindió y transmitió parte de su activo, pasivo y capital a una sociedad de nueva creación, quien, a su vez, en esa misma fecha, se fusionó con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), subsistiendo ésta última como sociedad fusionante. En virtud de lo anterior, CIBanco adquirió el portafolio fiduciario que como institución fiduciaria originalmente administraba Deutsche Bank México. La referida fusión quedó inscrita en el registro público del comercio el día 27 de octubre, surtiendo efectos de manera retroactiva al 16 de octubre de 2020, de manera que, a partir de esta fecha, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), funge como Fiduciario de Fibra Inn (DB/1616).

j)El 19 de noviembre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096 firmó un Contrato de Operaciones Financieras Derivadas con Banorte de tipo Tasa de Interés en pesos mexicanos y en dólares. El monto de referencia de los instrumentos es de $154,000 y US$2,192 (dos mil ciento noventa y dos dólares), respectivamente. El contrato tiene una vigencia de 10 años.

k)El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el virus SARS-COV2 ("COVID-19") como una pandemia global; teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la lenta distribución y aplicación de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los

resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; así como de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2020, la administración ha considerado los siguientes impactos correspondientes, con la información disponible, principalmente, al corto plazo, no siendo posible, por el momento, evaluar si dicha situación se mantendrá, ni en qué medida en el futuro:

- Desempeño financiero. Fibra Inn experimentó una disminución significativa en la demanda por servicios de hotelería, los cuales representan la principal fuente de ingresos del Fideicomiso DB/1616. Como resultado de esto, y por disposiciones gubernamentales, el Fideicomiso DB/1616 cerró temporalmente veintitrés hoteles del 6 de abril del 2020 hasta el 1 de junio de 2020. Esto provocó una disminución importante de las tasas de ocupación de los hoteles, e implicó la obtención de menores ingresos a los presupuestados para el año 2020. Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación máxima por hotel permitida por las autoridades gubernamentales varió en cada estado de la República Mexicana, oscilando entre el 30% hasta el 100% de su capacidad.

  El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones ("funds from operations" o "FFO" por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 representó flujos (negativos)/positivos de $(447,117) y $224,948, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:

  a) Decisión de cerrar temporalmente algunos hoteles del portafolio, además de algunas decisiones administrativas, y reducción significativa en los gastos de operación hotelera y de administración de Fibra Inn.

  b) Se pospuso la realización de inversiones de capital en los hoteles del portafolio de Fibra Inn, siempre y cuando los contratos con las marcas de dichos hoteles no requirieran esas inversiones como forzosas para el año 2020.

c)Se apalancó parte del cumplimiento de las obligaciones operativas y administrativas de corto plazo con los flujos de efectivo recibidos en los primeros meses de 2020, por la venta de activos realizada en 2019; además, la administración gestionó recuperaciones de impuestos y otros reembolsos por cuenta de terceros.

Adicionalmente, Fibra Inn cuenta actualmente con $322,735 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

a)Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3096, correspondiente al Hotel The Westin Monterrey Valle por un monto de $129,160, cuyos recursos se esperan recibir en abril del 2021 y también se tramitó la devolución del IVA a favor del Fideicomiso CIB/3097, correspondiente al Hotel JW Marriot que se encuentra en construcción, por un monto de $177,592, cuyos recursos se esperan recibir durante el 2021.

b)Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 ha recibido una oferta de compra por tres hoteles Wyndham Garden ubicados en la zona del Bajío, en los municipios de Celaya, Irapuato, y Silao. Estos hoteles califican como activos disponibles para la venta de acuerdo a lo que establece la IFRS 5, *Activos no circulantes disponibles para su venta y operaciones discontinuadas*. Una vez concretada la transacción, Fibra Inn espera obtener la cantidad de $144,641 por la venta de los tres hoteles, una vez descontados los costos de la transacción.

c)Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de $526,000.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil, con próximo pago de cupón en el mes de agosto de 2021 y los créditos simples contratados con BBVA, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a $379,803.

En caso de requerir financiamiento adicional, Fibra Inn tiene un monto disponible de $72,533 en la línea de crédito preferente de BBVA al 31 de diciembre de 2020; la cual, podrá ser dispuesta de acuerdo con las evaluaciones financieras que realice la administración en caso de requerirlo. Además, la administración evaluará de manera continua estas necesidades como parte de su estrategia de gestión de riesgos financieros, trabajando en conjunto con las instituciones financieras correspondientes, para garantizar que se obtengan las mejores condiciones de financiamiento posibles para el Fideicomiso DB/1616.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, mientras que el capital de los créditos bancarios en el año 2022 y adicionalmente la totalidad de la deuda bursátil fue emitida en tasa fija. Aún y cuando Fitch Ratings revisó la calificación de la deuda de Fibra Inn, de AA- a A, no percibe riesgos de liquidez a pesar de que considera que el sector hotelero mundial es uno de los más afectados por la pandemia.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, principalmente, la razón de cobertura de intereses se verá impactada a la baja, debido a la disminución esperada de los flujos operativos que genera el negocio para la cobertura de pago de intereses. Sin embargo, en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo.

Finalmente, durante la Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el 10 de agosto de 2020, se expuso y se aprobó el otorgamiento de una dispensa temporal a Fibra Inn, respecto al cumplimiento de mantener un Índice de Servicio de Deuda de 1.5, que ampara los Certificados de FINN 18, debido que al 30 de junio de 2020 el índice fue de 1.0. La dispensa estará vigente a partir de la fecha de aprobación a un plazo no mayor al primer trimestre de 2022 o hasta que el Fideicomiso DB/1616 alcance un EBITDA de los últimos 12 meses por encima de $625 millones de pesos, lo que ocurra primero. Mediante esta dispensa, el Fideicomiso DB/1616 y sus subsidiaras pudieron contratar deuda adicional por un monto de hasta $400,000, cuyos recursos se deberán destinar a financiar requerimientos de corto plazo, tales como impuestos por pagar y gastos financieros, entre otros.

El Fideicomiso evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 31 de diciembre de 2020 cumple con dichas obligaciones.

- Posición financiera. Derivado de lo anterior, la administración revisa de manera continua las expectativas de recuperación en ingresos y flujos de efectivo para el siguiente periodo, así como para los años 2022 y 2023, considerando que existe una lenta distribución en México de la vacuna contra el virus, y la incertidumbre en el impacto directo en los niveles de ocupación de los hoteles. Al 31 de diciembre de 2020, derivado de las medidas gubernamentales que paulatinamente permiten la reactivación de las operaciones, así como una lenta recuperación económica y por ende bajos niveles de ocupación hotelera, Fibra Inn reconoció un deterioro de $842,742 y una disminución del superávit de $547,102 al estimar el valor razonable de sus hoteles; sin embargo, la administración espera una recuperación gradual a partir del año 2021, derivado de la vacunación que se estará llevando a cabo a nivel mundial, lo que pudiera aumentar el valor de los hoteles en dicho periodo.

Adicionalmente, dadas las afectaciones económicas globales, la expectativa de la administración incluye el incremento de la probabilidad de incumplimiento por parte de los clientes que mantienen una cuenta por pagar con Fibra Inn, lo cual podría implicar un incremento en la estimación de deterioro de cuentas por cobrar, las cuales eran de $19,560 al 31 de diciembre de 2020.

Finalmente, por lo descrito en las secciones anteriores, el precio al que cotizan los CBFIs de Fibra Inn en el mercado bursátil mexicano tuvieron una caída del 44.21%, lo cual se considera un efecto alineado a las condiciones económicas que prevalecen en los mercados globales por las afectaciones de la pandemia en el sector hotelero.

En la medida en que la administración disponga de mayor información que considere suficiente y confiable, se realizarán mayores análisis y se comunicarán los resultados más actualizados que favorezcan la lectura de la información financiera producida por Fibra Inn.

Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento al 31 de diciembre de 2019, sigue siendo válida al 31 de diciembre de 2020, por lo que los estados financieros consolidados se presentan sobre dicha base.

(8) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS-

Durante el año 2020, Fibra Inn firmó posibles compromisos de pago, cuyos resultados no pueden predecirse al 31 de diciembre de 2020. El Fideicomiso DB/1616 considera que estas obligaciones de pago no afectarían significativamente de manera individual o general su situación financiera y o resultado de operación.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn tiene principalmente los siguientes compromisos:

a) El 4 de junio de 2020 se firmó el acuerdo de terminación del contrato de franquicia del hotel Marriot ubicado en Coatzacoalcos, Veracruz, mantenido con Marriot Switzerland Licensing Company, S.A.R.L. Como resultado de esto, Fibra Inn incurrió en gastos por penalidad de terminación deUS$3,900 (tres mil novecientos dólares) y se comprometió a pagar US$250,000 (doscientos cincuenta mil dólares) por concepto de indemnización en caso de que ocurran los siguientes dos escenarios:

- en un plazo máximo de 48 meses no se firme con el proveedor de la franquicia un contrato para la apertura de un hotel de servicios completos o dos hoteles de servicios limitados y
- si 36 meses posteriores a la fecha de firma del contrato anterior, Fibra Inn no realiza la apertura del hotel u hoteles, en su caso.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 no tiene certeza sobre la apertura de hoteles bajo la marca Marriot con las condiciones descritas anteriormente.

b)El 20 de febrero de 2020 inició la operación del hotel The Westin Monterrey Valle, el cual se ubica en San Pedro Garza García y significó una inversión de $732,000. Dentro del contrato de compraventa se estableció que, una vez una vez que el hotel se encontrará en un estado operacional, Fibra Inn deberá pagar un precio variable ("earn-out") al vendedor, condicionado al rendimiento del hotel dentro de un periodo consecutivo de 12 meses durante los primeros 4 años a partir de su apertura.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso DB/1616 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la Administración.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

El sector hotelero en el que opera Fibra Inn está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros de negocios, que pueden impactar los repartos de dividendos a los tenedores de CBFIs, principalmente determinadas por variables como disponibilidad de habitaciones, tasas de ocupación y tarifas promedio.

Por lo tanto, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, aunado a las adquisiciones y aportaciones de propiedades que pudieran concretarse en cada periodo y a los riesgos relacionados con la industria de bienes raíces.

Adicionalmente, la aparición del COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados globales y la lenta distribución de la vacuna contra el virus en México, las consecuencias para los resultados de operación de Fibra Inn, así como para su situación financiera y flujos de efectivo, son contingentes y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses; de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados; y de las medidas adoptadas por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplicable.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplicable.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

El 30 de junio de 2020, Fibra Inn anunció la cancelación del fondo para la recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 29 de abril de 2019, establecido hasta por el 5% de los títulos emitidos en la Bolsa Mexicana de Valores, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de $250,000 para el período de doce meses posteriores a partir de su fecha de aprobación.

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn ha cancelado 24,580,315 CBFIs equivalentes a $175,994 con un precio promedio de referencia de Ps$7.16 por CBFI y cuyos efectos fueron reconocidos como una disminución al patrimonio emitido.

Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, Fibra Inn realizó recompras de CBFIs de capital FINN13 por un total de 1,135,302 por un valor de $8,451 con un precio promedio de Ps.7.44 por CBFI valuados al momento de la recompra.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplicable.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplicable.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados no auditados de Fibra Inn han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC o IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Referirse a la sección “Notas - Lista de notas”, subsección “Información a revelar sobre cambios en las políticas contables”.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BANCOMER	0000785245	Crédito Simple	MXN	NO	SI	2020-01-14	2030-01-14	TIIE mas 285 puntos base	7.38	Hipotecaria sobre inmueble	612,000,000	539,467,000	0	0	0	0	539,467,000	7,598,000	13.2	0
BANCOMER	0000785065	Crédito Simple	MXN	NO	SI	2020-01-14	2030-01-14	TIIE mas 240 puntos base	6.92	Sin garantías reales	140,000,000	140,000,000	0	0	0	0	140,000,000	2,072,000	3.4	0
BANORTE	86095664	Crédito Simple	MXN	NO	SI	2020-10-08	2030-10-08	TIIE mas 350 puntos base	8.01	Prendario sobre mobiliario	157,500,000	100,000,000	0	0	0	0	100,000,000	1,447,000	2.5	0
SABADELL		Crédito Simple	MXN	NO	SI	2020-10-08	2030-10-08	TIIE mas 350 puntos base	8.01	Prendario sobre mobiliario	85,050,000	54,000,000	0	0	0	0	54,000,000	781,000	1.3	0
SABADELL		Crédito Simple	USD	NO	SI	2020-10-08	2030-10-08	LIBOR mas 340 puntos base	4.51	Prendario sobre mobiliario	72,450,000	43,705,000	0	0	0	0	43,705,000	357,000	1.1	0
Total Bancarios [Miembro]											1,067,000,000	877,172,000	0	0	0	0	877,172,000	12,255,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FINN18	Mexico	Crédito Simple	MXN	NO	NO	2018-02-14	2028-02-14	TIIE mas 110 puntos base	9.93	Emisión Quirografaria sin garantías reales	3,200,000,000	3,200,000,000	0	0	0	0	3,200,000,000	136,283,000	78.5	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,200,000,000	3,200,000,000	0	0	0	0	3,200,000,000	136,283,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											4,267,000,000	4,077,172,000	0	0	0	0	4,077,172,000	148,538,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.41

Total de financiamientos:	877,172,000
Total de deuda bursátil:	3,200,000,000

Total de intereses devengados no pagados

148,538,000

Activos:	10,317,278,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	10,317,278,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.55

Activos líquidos:	322,735,000
IVA por recuperar:	323,404,000
Utilidad operativa estimada:	75,881,000
Líneas de crédito revolventes:	85,957,000

Amortización estimadas intereses

395,704,000

Amortización programadas capital: 0

Gastos de capital recurrentes estimados

12,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

115,000,000