

Documento con Información Clave para la Inversión



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

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

FIDEICOMITENTE

Primera Reapertura de la Primera Emisión al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios

El presente documento forma parte integral del suplemento al prospecto de colocación correspondiente. El presente documento no representa una oferta, ni una recomendación de inversión de ningún tipo en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales objeto de la Primera Reapertura de la Primera Emisión bajo el Programa. Los inversionistas potenciales no deberán tomar su decisión de inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales a que se refiere el presente documento con base en la información contenida en el presente documento, ya que dicha decisión, en su caso, deberá ser tomada con base en la información que contenga el suplemento correspondiente, el prospecto de colocación y demás documentos de las emisiones que autorice en su momento la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Para mayor información de las características y términos de los valores se sugiere consultar los títulos, los avisos de oferta pública y de colocación, así como los suplementos informativos en las páginas web: www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx.

I. Datos Generales aplicables a la Emisión:

Se lleva a cabo la presente oferta pública de 10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales" o "CBFs Adicionales") de la primera reapertura de la primera emisión, cuyas características, con excepción de la Fecha de Emisión, serán idénticas a aquellas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la primera emisión (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales" o "CBFs Originales") emitidos por el Emisor el 2 de octubre de 2015, para un nuevo total de 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Totales" o "CBFs Totales") con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno

Fideicomiso: Contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo (la "Emisora" o el "Fideicomiso").

Denominación del Emisor: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso.

Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFs.

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho, en su caso, a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "CBFs").

Número de Emisión: Primera al amparo del Programa.

Tipo de Oferta: Pública, primaria y nacional.

Clave de Pizarra: FINN 15.

Número de CBFs Originales: 18,753,500 (dieciocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) CBFs Originales.

Número de los CBFs Adicionales: 10,000,000 (diez millones) de CBFs Adicionales.

Número de los CBFs Totales: 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios, equivalente a la suma de los CBFs y los CBFs Adicionales.

Plazo de la vigencia de los CBFs Originales: 2,184 (dos mil ciento ochenta y cuatro) días, equivalentes a aproximadamente 6 (seis) años, contado a partir de la Fecha de Emisión de los CBFs Originales.

Plazo de vigencia de los CBFs Adicionales: 1,800 (mil ochocientos) días, equivalentes a aproximadamente 4 (cuatro) años 11 (once) meses, contados a partir de la Fecha de Emisión de los CBFs Adicionales.

Fecha de Vencimiento: 24 de septiembre de 2021.

Monto de la Emisión de los CBFs Originales: Ps. \$1,875,350,000.00 (mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.).

Monto de la Emisión de los CBFs Adicionales: Ps. \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Monto de la Emisión de los CBFs Totales: Ps. \$2,875,350,000.00 (dos mil ochocientos setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), equivalente a la suma de los montos de emisión de los CBFs Originales y de los CBFs Adicionales.

Valor Nominal de los CBFs: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno.

Precio de Colocación de los CBFs Originales: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Precio de Colocación de los CBFs Adicionales: Ps. \$99.454467 (Noventa y nueve Pesos 454467/1000000 M.N.), cada uno. Este precio incluye los intereses devengados del Periodo de Intereses vigente hasta la Fecha de Emisión de los CBFs Adicionales, que incluyen del 30 de septiembre de 2016 al 20 de octubre de 2016, en el entendido que estos CBFs Adicionales deberán recibir el pago de intereses por 19 (diecinueve) días transcurridos del nuevo período de intereses, el cual se computará del 30 de septiembre de 2016 al 28 de octubre de 2016.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los CBFs Originales: 29 de septiembre de 2015.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los CBFs Adicionales: 17 de octubre de 2016.

Fecha de Cierre del Libro de los CBFs Originales: 30 de septiembre de 2015.

Fecha de Cierre del Libro de los CBFs Adicionales: 18 de octubre de 2016.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos de los CBFs Originales: 2 de octubre de 2015.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos de los CBFs Adicionales: 20 de octubre de 2016.

Fecha de Emisión de los CBFs Originales: 2 de octubre de 2015.

Fecha de Emisión de los CBFs Adicionales: 20 de octubre de 2016.

Fecha de Registro en BMV de los CBFs Originales: 2 de octubre de 2015.

Fecha de Registro en BMV de los CBFs Adicionales: 20 de octubre de 2016.

Fecha de Liquidación de los CBFs Originales: 2 de octubre de 2015.

Fecha de Liquidación de los CBFs Adicionales: 20 de octubre de 2016.

Recursos Netos que obtuvo el Emisor con la colocación de los CBFs Originales: Ps. \$1,844,725,458.00 (mil ochocientos cuarenta y cuatro millones setecientos veinticinco mil cuatrocientos cincuenta y ocho 00/100 M.N.). Ver sección "V. Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento.

Recursos Netos que obtendrá el Emisor con la colocación de los CBFs Adicionales: Ps. \$980,457,330.12 (novecientos ochenta millones cuatrocientos cincuenta y siete mil trecientos treinta Pesos 12/100 M.N.). Ver sección "V. Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento Informativo.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. a los CBFs Adicionales: "AA-(mex)" en escala nacional, la cual indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a los CBFs Adicionales: "HR AA+" en escala nacional, lo que significa que la emisión se considera con alta calidad crediticia, y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo + representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación.

Tasa de Interés: A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los CBFs devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CBFs calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días, (cada uno un "Período de Intereses") de conformidad con el calendario de pagos que aparece más adelante (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.10% (uno punto diez) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CBFs utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los CBFs, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 1.10% (uno punto diez) puntos porcentuales a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Período de Intereses.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo respecto de los CBFs, el Representante Común CBFs utilizará la fórmula establecida en el Título que representa la Emisión y que se reproduce en el Suplemento.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses que devenguen los CBFs se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., haya expedido. El primer pago de intereses se efectuó precisamente el 30 de octubre de 2015. El primer pago de intereses correspondiente a los CBFs Adicionales se efectuará el 28 de octubre de 2016.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses: 4.42% (cuatro punto cuarenta y dos por ciento).

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al catorceavo Periodo de Intereses: 5.74% (cinco punto setenta y cuatro por ciento).

Amortización de Principal: La amortización de los CBFs se hará a su valor nominal, mediante transferencia electrónica de fondos, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los CBFs, a partir de la fecha en que ocurra el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Título que documenta la Emisión.

Aumento en el Número de CBFs emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la Emisión, los cuales se describen en Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente CBFs adicionales a los CBFs a que se refiere el Título que documenta la Emisión.

Número de inscripción en el Registro Nacional de Valores: 2679-4.15-2015-020-01.

Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente: Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

Vigencia del Programa: 5 años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Denominación: Los CBFs estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

Derechos que Confieren a los Tenedores CBFs: Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la Emisión representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

Garantía: Los CBFs serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los CBFs se pagarán el día de su vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago de Intereses en términos del Título y/o del Suplemento Informativo, respectivamente, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Ineval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Emisor, y en la misma moneda que la suma Principal.

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

Posibles adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Intermediarios Colocadores: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los CBFs, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los CBFs. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los CBFs, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; la tasa de retención es del 0.50% anual conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2016 (dicha tasa es de vigencia anual, por lo que puede modificarse año con año), la cual se aplica sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses, y en el caso de enajenación de CBFs sobre el precio de adquisición de los títulos; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, entre otros; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del

Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en CBFs.**

III. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de valores del Emisor, los potenciales inversionistas deben tomar en consideración, analizar y evaluar toda la información contenida en el Suplemento respectivo y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. Los siguientes riesgos pudieran afectar significativamente el desempeño y la rentabilidad de Fibra Inn, pero no son los únicos a los que se enfrenta. Los riesgos aquí descritos son aquéllos de los que Fibra Inn actualmente tiene conocimiento y considera relevantes. Adicionalmente, podrían existir o surgir otros riesgos en el futuro capaces de influir en el precio de sus valores.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBFs de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Suplementos Informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda) no pudieran causar intereses moratorios.

Si la Emisora decidiera en alguna de sus emisiones de CBFs no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las emisiones de CBFs que lleve a cabo la Emisora al amparo del presente Prospecto.

Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los CBFs por lo cual los posibles Tenedores CBFs deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los CBFs que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Garantía y Prelación de créditos

Los CBFs al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los CBFs no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Actualmente contamos con, y en el futuro también podría existir, un financiamiento (ver sección "3.2.1.1 Créditos Relevantes" del presente Prospecto) el cual cuenta con garantías fiduciaria y prendaria sobre algunos de nuestros inmuebles y los flujos derivados de su operación. El financiamiento tiene por cuanto hace a dichas garantías prelación en el pago, lo cual en un momento determinado podría limitar nuestra capacidad de pago de principal, y en su caso, intereses respecto a dichos CBFs.

Mercado limitado de los CBFs y riesgo de reinversión.

Actualmente existe un mercado secundario limitado y poco líquido con respecto a los CBFs y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocian los CBFs en este mercado puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas tanto globales como en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBFs puede verse afectada negativamente.

En caso de que las Emisiones al amparo del Programa consideren dentro de sus características el posible pago total o parcial anticipado de los CBFs, existe el riesgo para los Tenedores CBFs que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los CBFs (incluyendo calificación de riesgo crediticio, tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento que los Tenedores CBFs reciban recursos líquidos a cambio de los CBFs, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los rendimientos que producían los CBFs.

La calificación de los CBFs puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los CBFs de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Suplementos Informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, , dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBFs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondiente a cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores CBFs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBFs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria y hotelera en México, la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para una descripción más detallada de estos y otros riesgos referentes a México, Ver "Factores de riesgo – Factores de riesgos relacionados con México".

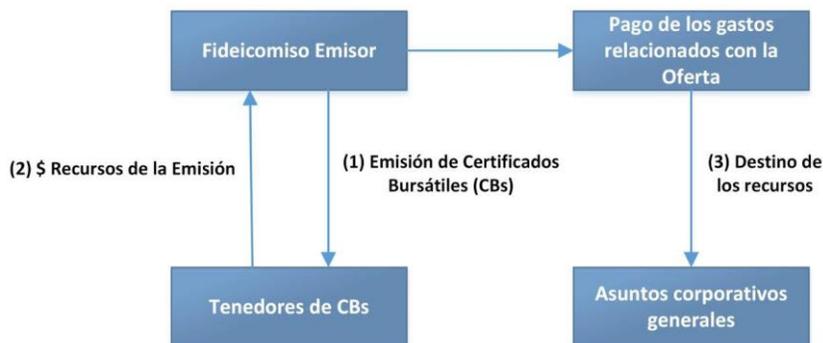
Ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento.

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de nuestros inmuebles o los ingresos de operación hotelera, podríamos perder nuestra calidad de Fibra y el tratamiento fiscal establecido de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como Fibra, entre otras cosas se nos podrá requerir cambiar la manera en que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFs y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBFs.

IV. Características de la Oferta

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente establecido por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/1616 (en lo sucesivo el “Emisor” o la “Emisora”), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta Ps. \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, se lleva a cabo la presente oferta pública de 10,000,000 (diez millones) de CBFs Adicionales, cuyas características, con excepción de la Fecha de Emisión, serán idénticas a aquellas de los CBFs Originales, para un nuevo total de 28,753,500 (veintiocho millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos) CBFs Totales con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Diagrama de la Emisión



Grado y Prelación de Pago (Pari Passu).

Las obligaciones al amparo de los CBFs constituirán en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago al menos equivalente (pari passu) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley. Las obligaciones al amparo de los CBFs no se encuentran subordinados a los CBFs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) emitidos por la Emisora.

VI. La Emisora (Fibra Inn).

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, desarrollar, operar y rentar un amplio grupo de propiedades principalmente destinado al hospedaje temporal en México para servir al viajero de negocios. Se tiene una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas a la prestación de servicios de hospedaje y arrendamiento con marcas internacionales altamente reconocidas. Los hoteles propiedad de Fibra Inn se ubican en los segmentos de servicios limitados, servicios selectos, servicios completos y de estancia prolongada.

Breve descripción de los activos del Emisor y su comportamiento histórico:

El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión de CBFs; (v) las cantidades derivadas de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (vii) los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas; (viii) 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; (ix) en su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas; (x) en su caso, los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso; (xi) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xii) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xiii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula del Fideicomiso; y (xiv) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

La cartera de inmuebles está compuesta por 42 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (11 de servicio limitado, 17 de servicio selecto, 12 de servicio completo y 1 de servicio extendido), ubicación geográfica (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Sinaloa, Jalisco, Sonora, Ciudad de México y Veracruz) y que representan 6,806 cuartos en operación y al 30 de junio de 2016 tuvieron una tasa de ocupación del 61.6%. Adicionalmente se tiene 1 hotel en acuerdo vinculante de compra que representa 85 cuartos; más cuatro ampliaciones con 221 cuartos al 30 de junio de 2016.

VII. Información Financiera.

	Al y por los años terminado el 31 de diciembre del,		
	2015	2014	2013

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

Información del Estado de Resultados:

Ingresos por:			
Hospedaje	Ps. 1,228,400	Ps. 832,151	Ps. 8,749
Arrendamiento de inmuebles	81,376	52,122	166,942
Otros ingresos operativos	-	-	27,221
Total de ingresos	1,309,776	884,273	202,912

Costos y gastos por servicios hoteleros:

Al y por los años terminado el 31 de diciembre del,

	2015	2014	2013
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFi)		
Habitaciones	315,467	217,276	4,405
Administración	211,721	135,067	10,726
Publicidad y Promoción	76,265	41,033	335
Energéticos	73,434	59,978	771
Mantenimiento	59,070	44,290	7,889
Regalías	77,781	56,347	341
Total de costos y gastos por servicios hoteleros.....	813,738	553,991	24,467
Utilidad bruta	496,038	330,282	178,445
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales	8,723	5,695	1,865
Seguros	4,516	2,994	1,186
Honorarios de asesor	50,434	26,429	11,594
Gastos corporativos de administración	33,038	28,409	16,337
Depreciación y amortización	157,050	108,256	50,563
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18,500		14,870
Costos de adquisición de negocios.....	59,944	64,338	-
Otros ingresos, neto	(5,893)	(2,172)	(1,867)
Total de otros costos y gastos	326,966	252,449	94,550
Utilidad de operación, neto	169,072	77,833	83,896
Gastos (ingresos) por intereses, neto	10,343	10,751	(41,106)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta.....	993	675	(16,967)
Gastos (ingresos) financieros	11,336	11,426	(58,073)
Utilidad antes de impuestos.....	157,736	66,407	141,969
Impuestos a la utilidad diferidos.....	458	(247)	75
Utilidad neta consolidada	Ps. 157,278	Ps. 66,654	Ps. 142,044
Utilidad básica por CBFi ⁽¹⁾	Ps. 0.36	Ps. 0.15	Ps. 0.55
Utilidad diluida por CBFi ⁽¹⁾	Ps. 0.36	Ps. 0.15	Ps. 0.54
Promedio ponderado de CBFIs en circulación ⁽²⁾	437,019,542	437,019,542	258,334,218
Distribución a tenedores de CBFIs	Ps. 338,098	Ps. 237,069	Ps. 182,570
Distribución por CBFi ⁽²⁾	Ps. 0.7736	Ps. 0.7996	Ps. 0.7067
Otros datos operativos:			
Indicadores Ventas Totales ⁽³⁾			
Número de propiedades totales ⁽⁴⁾	41	34	18
Número de propiedades en operación.....	40	30	18
Número de cuartos totales ⁽⁴⁾	6,832	5,718	3,340
Número de cuartos en operación ⁽⁴⁾	6,509	4,887	3,340
Ocupación ⁽⁵⁾	57.0%	63.4%	61.9%
Tarifa promedio Diaria	Ps. 1,089.6	Ps. 1,014.2	Ps. 982.2
Ingreso por habitación disponible (RevPar) ⁽⁶⁾	Ps. 621.5	Ps. 643.4	Ps. 607.8
Indicadores Ventas Mismas Tiendas ⁽⁷⁾			
Número de hoteles.....	34	22	18
Ocupación ⁽⁵⁾	59.7%	59.6%	60.0%
Tarifa promedio Diaria	Ps. 1,092.1	Ps. 1,016.5	Ps. 971.0
Ingreso por habitación disponible (RevPar) ⁽⁶⁾	Ps. 652.5	Ps. 605.9	Ps. 583.0
Información del Balance General:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 796,751	Ps. 1,106,691	Ps. 385,640
Total del activo circulante	1,502,892	1,483,497	585,740
Propiedades, mobiliario y equipo, neto.....	7,623,364	6,041,104	4,296,168
Total del activo	9,188,273	7,560,478	4,881,983
Pasivos por adquisición de inmuebles	10,000	144,655	275,500
Total del pasivo circulante.....	225,373	297,914	301,863
Obligaciones bancarias	69,397	66,029	-
Total del pasivo	2,148,267	371,712	304,154
Total del patrimonio de los fideicomitentes	Ps. 7,040,006	Ps. 7,188,766	Ps. 4,577,829
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) ⁽⁸⁾	Ps. 482,798	Ps. 321,593	Ps. 175,394
Margen de Ingreso Operativo Neto ⁽⁹⁾	36.9%	36.4%	86.4%
EBITDA ⁽¹⁰⁾	345,275	204,589	149,329
Margen de EBITDA ⁽¹¹⁾	26.4%	23.1%	72.8%
EBITDA ajustado ⁽¹²⁾	405,219	268,928	149,329
Margen EBITDA ajustado ⁽¹³⁾	30.9%	30.4%	72.8%

	Al y por los años terminado el 31 de diciembre del,		
	2015	2014	2013
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBF1)		
Flujo de la operación (FFO) ⁽¹⁴⁾	393,883	257,502	173,468
Margen de flujo de la operación (FFO) ⁽¹⁵⁾	30.1%	29.1%	85.5%

Comentarios y análisis de la información financiera.

El Emisor tenía al 30 de junio de 2016 una disponibilidad de efectivo y equivalentes de efectivo por 440.5 millones de pesos. Dichos recursos provienen de la Emisión de Deuda FINN 15 realizada en octubre de 2015, así como de las disposiciones realizadas a la misma fecha del crédito contratado con Bancos, por 350 millones de pesos. Adicionalmente, se tienen impuestos al valor agregado por recuperar por 384.1 millones de pesos, los cuales están en trámite para su devolución o compensación.

El valor neto de depreciación de los Hoteles - Propiedades, mobiliario y equipo- al 30 de junio de 2016 representó un importe de 7,838.8 millones de pesos, cifra que representa un crecimiento de 215.4 millones de pesos respecto del saldo de dicha cuenta al cierre de 2015.

El importe obtenido de la presente Reapertura de la Emisión de Deuda FINN 15 será destinado a proseguir con las inversiones proyectadas para el 2016 y 2017, enfocadas principalmente en mejorar la rentabilidad de los Hoteles que integran actualmente el Portafolio, así como al pago total de los créditos con bancos. El Emisor tiene contemplado mantener niveles de rentabilidad similares a los alcanzados durante el 2015, en cuyo periodo se tuvo un margen de EBITDA Ajustado a Ingresos de 30.9%, pero sobre una base de ingresos proporcionalmente mayor en función de la inversión adicional en los Hoteles que integran el Portafolio del Emisor.

Actualmente se tienen contratados créditos con bancos por 350 millones de pesos, por medio de disposiciones del Crédito Revolvente con vencimiento a marzo de 2019 que se tiene contratado con 5 bancos -Banorte, Actinver, Banamex, Scotiabank y Banregio- por un importe total de 2,300 millones de pesos. Una vez concretada la presente Reapertura, se tiene previsto liquidar en su totalidad el crédito antes mencionado y contratar nuevas líneas de crédito bilaterales con diversas instituciones, por un importe total que no exceda un índice de endeudamiento (LTV) superior a 33%, conforme a los objetivos estratégicos del Emisor. Derivado de la Reapertura y sustitución de créditos, se prevé reducir el total de activos gravados del 45% de los activos totales al 30 de junio de 2016 a aproximadamente 20% al 31 de diciembre de 2016.

VIII. Leyendas y medios de acceso a más información.

Documento con información clave para la inversión definitivo, el cual podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la CNBV en las siguientes direcciones (www.bmv.com.mx) y (www.cnbv.gob.mx). Los documentos presentados como parte de la solicitud a la CNBV y a la BMV, podrán ser consultados a través de la página www.fibrainn.mx.

Lizette Chang y García es la Directora de Relación con Inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Avenida Ricardo Margáin Zozaya 605, piso 1, fraccionamiento Santa Engracia, C.P. 66267, San Pedro Garza García, Nuevo León, México con número de teléfono +52 (81) 50 000 211 o al correo electrónico lchang@fibrainn.mx. Documento con Información Clave para la Inversión a disposición con el intermediario colocador, el cual podrá consultarse en las páginas electrónicas www.bmv.com.mx y www.cnbv.gob.mx.

Los Intermediarios Colocadores podrán ser contactados vía telefónica a los teléfonos de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver al +52 (55) 1103-6797, 5268-0904 y 5208-0850; y de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer al +52 (55) 5621-9148, 5621-9977, 5621-9729, 5621-9735 y 5621-9666.