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

FIDEICOMITENTE

Dirección: Ricardo Margáin Zozaya 605, Piso 1, Fraccionamiento. Santa Engracia, San Pedro Garza García, Nuevo León, 66267, México

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

Dirección: Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, Piso 17, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000, México, D.F.

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

FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1616.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FINN13

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

Emisión y Serie: Emisión Única y serie única.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Circulación: 437,019,542 CBFIs.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en Tesorería: 53,000,000 CBFIs.
Registro en Mercado de Valores: Los CBFIs se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y sus American Depositary Receipts ("ADRs") cotizan en el mercado over-the-counter ("OTC") en Estados Unidos en Nivel 1.
Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria e identificado bajo el número F/1616, constituido en fecha 23 de octubre de 2012 mediante Escritura Pública número 43,438, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público número 120 del Distrito Federal.
Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes quienes tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados.
Administrador: Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.
Fideicomitente: Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitidos: Al 31 de diciembre de 2015, la cartera de inmuebles está compuesta por 40 hoteles dirigidos a servir al viajero de negocios, diversificados en términos de segmentos (11 de servicios limitados, 17 de servicios selectos, 11 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicación geográfica (15 estados) y que representan 6,509 cuartos que al 31 de diciembre de 2015 tuvieron una tasa de ocupación total del 56.1%. Adicionalmente se tenía un desarrollo en acuerdo vinculante que representa 152 cuartos ; más una adición de 171 cuartos al 31 de diciembre de 2015.
Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs (i) no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.
Distribuciones: Somos contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una Fibra distribuya por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior.
Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: La política de decreto de distribuciones de rendimientos adoptada por el Comité Técnico es en forma trimestral y tiene la facultad de modificar dicha política.
Rendimiento, procedimiento de cálculo y fuente de las distribuciones: A efectos de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces, es intención de Fibra Inn realizar la distribución del 95% del resultado fiscal neto del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en los que están basadas. Los CBFIs de Fibra Inn no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley del Impuesto sobre la Renta.
Nivel de endeudamiento: 21.6%
Índice de cobertura de servicio de la deuda: 6.5 veces
Obligación de Pago: No existe obligación de pago de principal ni de intereses.
Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Los CBFIs no son amortizables.
Lugar y forma de pago de rendimientos y amortizaciones, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, D.F.
Representante común de los tenedores de los títulos: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple.
Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y Bank of New York Mellon ("BoNY Mellon") para sus ADRs.
Régimen Fiscal: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; y por los Artículos 187 y 188 de la nueva LISR; así como la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, los inmuebles que se destienen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento. tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.
Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2013-009. 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021 y 2679-1.81-2015-024 en el Registro Nacional de Valores, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014 y 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO NI DE INTERESES, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ASESOR, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ASESOR, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EN CASO QUE SE PERCIBAN INGRESOS DIFERENTES A LOS DERIVADOS DE LOS INGRESOS POR HOSPEDAJE O ARRENDAMIENTO DE OTROS ESPACIOS, COMO 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 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. SI NO SE TUVIERA LA CAPACIDAD DE MANTENER LA CALIFICACIÓN COMO FIBRA, ENTRE OTRAS COSAS SE PODRÍA 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.

Este Reporte Anual se encontrará a disposición del público en general a través y podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal del Fideicomiso: www.fibraInn.mx

México, D.F., a 30 de abril de 2016.

Índice

1)Información **General** 2
a) Glosario de términos y definiciones 2
b) Resumen ejecutivo 16
c) Factores de Riesgo 33
d) Otros valores emitidos por el fideicomiso 74
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro 74
f) Destino de los Fondos, en caso de que existan disferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes 74
g) Documentos de carácter público 74

2) El Fideicomiso 76

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso 76
b) Descripción del Negocio 78
i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir 81
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 90
iii) Principales clientes 91
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal 92
v) Recursos humanos 97
vi) Información de mercado 98
vii) Estructura de administración 106
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 106
ix) Derechos 107
x) Distribuciones 113

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso 114

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso 114
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios 152
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 152
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por su siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por su siglas en inglés), cartera vencida, etc) 152
v) Cumplimiento del Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso desinversiones 152
vi) Informe de deudores relevantes 152

d) Contratos y acuerdos relevantes 15278
e) Administradores 200
f) Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor 225
g) Operaciones con partes relacionadas y conflicto de interés 228
h)Auditores Externos 229

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores **229**
j) Mercado de capitales **229**
i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores 229
ii)Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores 229
iii) Formador de mercado 229
iv) Programa American Depositary Receipt (ADR) 229

3) El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso ***237***
a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos **237**
b)Descripción del negocio **237**
i) Actividad Principal 237
ii) Recursos Humanos 239
iii) Estructura Corporativa 239
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 239
c) Administradores y socios **239**

4) Información Financiera ***241***
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso **241**
b) Informe de créditos relevantes **244**
c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación **245**
i) Resultados de operación 245
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 251
iii) Control Interno 269
d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas **271**

5) Información Financiera de la Administración Interna ***273***
a) Información financiera seleccionada **273**
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación **275**
i) Resultados de la operación 275
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital 277

6) Personas Responsables ***279***

7) Anexos ***283***
a) Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria **285**
b) Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria **15**

1) Información General.

a) Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y definiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs, en el presente Reporte Anual y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	**Definiciones**
Acuerdo Vinculante	El acuerdo vinculante es un contrato que se firma con el vendedor de un hotel para la compra de su propiedad. Al firmar este acuerdo se vuelve vinculante para las dos partes siempre y cuando cumpla con los criterios de eligibilidad que tiene la Fibra para la adquisición de propiedades con recomendación previa del Comité de Prácticas y aprobación del Comité Técnico según aplique de acuerdo al monto de la inversión. Con la firma de este acuerdo vinculante empieza un proceso de *due diligence*, si este es satisfactorio concluye con la escrituración y pago de la propiedad.
Administrador	Significa Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario para efectos del Fideicomiso detenta y controla como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración.
Anexos	Significa el conjunto de anexos del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que, en carácter de arrendatario, suscriba con el Fiduciario un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual adquiera el derecho a usar, en forma temporal, un activo propiedad del Fiduciario, a cambio de un pago o contraprestación.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación al Fideicomiso de los servicios de Asesoría.

Asesor Contable	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. quien brinda asesoría para preparar la información de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").
Asesor Fiscal	Significa Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia, S.C. quien lleva a cabo la asesoría en las obligaciones fiscales.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en el entendido que dicho auditor debe ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa todos los Inmuebles propiedad del Fiduciario, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de desarrollo, construcción, edificación, obra o urbanización, que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario de tiempo en tiempo para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
CAPEX	Por sus siglas en inglés *Capital Expenditures* y se refiere a los gastos de capital.
Cap Rate	Se refiere al término en inglés "capitalization rate", la cual se refiere a la tasa de capitalización definida en porcentaje utilizada para determinar el valor actual de las propiedades basados en una utilidad operativa neta (NOI) futura y estimada.
Cartera de Adquisición	Significa los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en su caso, adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la primera Colocación.
Cartera de Aportación	Significa los Bienes Inmuebles aportados con motivo de la primera Emisión por los propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición y la Cartera de Aportación.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios relacionados a la emisión de capital FINN13, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la

	Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios o CBFs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios relacionados a la emisión de deuda FINN15
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
Circular 1/2005	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión.
Comisión por Administración	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.5 del Fideicomiso.
Comisión por Asesoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.10 del Fideicomiso.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas e Inversiones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso
Comité de Vigilancia de Créditos	Tiene el significado que se establece en la Cláusula Décima Primera Bis, punto 11.01.02, paréntesis (b) del Fideicomiso; este comité fue constituido por el Comité Técnico en la sesión de fecha 24 de julio de 2014, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.3.5. de la Circular Única, cuya función es la de vigilar la normatividad de los mecanismos y controles

	aplicables en la contratación de créditos, préstamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
Contrato de Administración	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento celebrados respecto a nuestros Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría. Conforme al mismo se ha modificado de tiempo en tiempo.
Contrato de Gestión Hotelera	Significa el contrato celebrado por: el fiduciario y el Gestor Hotelero a efecto que este último proporcione los servicios gerenciales para la operación de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios de alojamiento temporal de hospedaje, que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Gestión de Espacios	Significa el contrato celebrado por el Operadora México con el Gestor Hotelero para que este último proporcione los servicios gerenciales para que el Arrendatario lleve a cabo la operación de los espacios dentro de los Bienes Inmuebles destinados a los servicios que no sean de hospedaje y alojamiento temporal de personas.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Fideicomitentes Adherentes aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles y se adherieron al Fideicomiso.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera, punto 11.1 y en el Anexo “F” del Fideicomiso, los cuales rigen las Inversiones en los que puede llevar a cabo el Fiduciario de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Dichos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores de CBFIs.
Cuartos	Significa las habitaciones con las que cuenta cada Bien Inmueble que estén destinadas a la prestación de alojamiento temporal de hospedaje.

Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos del Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de Bienes Inmuebles.
Derecho de Reversión	Significa el derecho de los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Tiene el significado que se indica en el inciso (xv), sub inciso A, de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoría y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenten las Emisiones y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquellos que se requieran para efectos de una oferta en el extranjero.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.

EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV y en la Circular Única de Emisoras.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en la que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
FIBRAs	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR en vigor, y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan.
Fibra Inn	Fideicomiso F/1616 irrevocable constituído en fecha 23 de Octubre de 2012 y modificado en el primer convenio modificatorio en fecha 4 de Marzo de 2013, así como en el segundo convenio modificatorio con fecha 30 de Octubre de 2014.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs.
Fideicomiso o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1616, de fecha 23 de octubre de 2012, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones. Adicionalmente existe un convenio modificatorio de fecha 4 de Marzo de 2013, al Fideicomiso F/1616.
Fideicomiso F/1765	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/1765, de fecha 5 de Diciembre de 2013, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones. El cual es el fideicomiso donde son ingresados y facturados los ingresos por otros servicios distintos de hospedaje.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, identificado bajo el número 744641, de fecha 5 de marzo de 2013, así como todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier

	convenios modificatorios al mismo. Fideicomiso de Control celebrado por los Fideicomitentes Adherentes Originales y los Inversionistas Patrimoniales.
Fideicomiso de Garantía	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía con derechos de reversión celebrado con CIBANCO, Institución de Banca Múltiple, número CIB/2111. Los fideicomitentes Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616, y Operadora México, Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Los Fideicomisarios son: en primer lugar, Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple y en segundo lugar, los propios fideicomitentes cada uno con respecto a los bienes aportados.
Fideicomitente	Significa Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitentes Adherentes Originales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, impuestos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión, mismos que serán pagados por el Fiduciario previa instrucción por escrito del Administrador.
Gestor Hotelero	Significa Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. y cualquier otro que sea designado conforme al Fideicomiso por el Comité Técnico.
Habitaciones Disponibles	Significa el número de cuartos con los que cuenta cada Bien Inmueble multiplicado por el número de días del período en cuestión.
Habitaciones Ocupadas	Significa el número de cuartos ocupados del Bien Inmueble durante un periodo determinado.

Hoteles Prisma	Significa Hoteles Prisma México, S.A.P.I. de C.V. y sus subsidiarias.
IFINN	Significa Impulsora de Activos Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Indigo Capital	Significa Indigo Capital Partners III, L.P.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y; (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
Inversionistas Patrimoniales	Significa aquellas Personas que efectuaron la inversión en CBFIs en la oferta pública, oferta privada o en el mercado secundario y han aportado dichos valores al patrimonio del Fideicomiso de Control.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIETU	Significa la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada y dada a conocer por el Asesor, definida como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del Bien Inmueble de que se trate (*Loan To Value*).
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 26 (veintiséis) de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto de los Tenedores Relevantes. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los Tenedores Relevantes o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los Tenedores Relevantes; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los Tenedores Relevantes; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los Tenedores Relevantes o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan

los Tenedores Relevantes (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los Tenedores Relevantes durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

Nuda Propiedad Es aquel derecho sobre una cosa en la que su relación con ella es de ser sola y únicamente propietario. Como propietario, tiene el dominio sobre la cosa, pero no ostenta la posesión por haber sido cedida a través de un derecho real denominado usufructo.

Ocupación Significa el cociente resultado de dividir las Habitaciones Ocupadas entre las Habitaciones Disponibles para un determinado periodo.

Oficio SAT Significa el oficio número 900-03-03-2012-69292, Exp. SAT-340-11-01-1241/2012, Folio 37434, de fecha 12 de diciembre de 2012, expedido por el Administrador de Normatividad Internacional “3” del de Administración Tributaria, mediante el cual se confirmó que (i) los bienes inmuebles adquiridos y/o aportados al Patrimonio del Fideicomiso podrán ser considerados para efectos el cómputo del porcentaje de bienes inmuebles a que se refiere la fracción III del artículo 223 de la LISR; (ii) al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR, siempre y cuando no incumpla en el futuro con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (iii) la exención contenida en el primer párrafo de la fracción VII del artículo 9° de la LIVA resulta aplicable a la enajenación de los CBFIs.

Opción de Sobreasignación Significa la opción que el Emisor otorgó a los Intermediarios Colocadores para cubrir asignaciones en exceso, para colocar

	hasta el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs en la Fecha de Emisión respecto a la Oferta Primaria Global. Los Intermediarios Colocadores ejercieron la opción de sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez.
Operadora México	Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Precio de Colocación	Significa $18.50 (dieciocho Pesos 50/100 M.N.) por CBFI.
Precio de Suscripción	Significa $15.85 (quince pesos 85/100 M.N.) por CBFI relacionado a la emisión de capital que se llevó a cabo en noviembre de 2014.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa los recursos que el Emisor obtuvo por la Colocación Primaria de los CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.
Recursos Derivados de la Suscripción	Significa los recursos que el Emisor obtuvo por la Suscripción de los CBFIs en noviembre de 2014.
Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012	Regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, que permiten a Fibra Inn recibir ingresos directamente provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas, siempre que se cumplan con los requisitos y limitaciones que la propia regla establece, entre ellos percibir solamente ingresos provenientes de hospedaje y no por servicios adicionales vinculados con el alojamiento.
Regla I.3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015	Regla I.3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, los inmuebles que se destienen al hospedaje siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la misma establece, se consideran que se destinan al arrendamiento.

Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento; en el entendido que incluye los ingresos por hospedaje, atento a lo previsto por la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., quién es el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar, en términos de la LISR.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Revpar	Significa el correspondiente acrónimo en inglés *revenue per available room ó ingreso por habitación disponible*, definido como los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Disponibles durante un periodo determinado.
Servicio de Cobertura de la Deuda	Significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.
Servicios Completos	Significa aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes, entre otros.
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración llevados a cabo por el Administrador conforme al Contrato de Administración.
Servicios de Asesoría	Significa las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de Bienes Inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así

	como la relación con inversionistas.
Servicios de Estancia Prolongada	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de servicios selectos, pero con una estancia promedio de de 5 días o más, ofrciendo las comodidades típicas de un departamento.
Servicios Limitados	Significa aquellos hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles en categoría de servicios selectos, pero con una tarifa reducida. En Estados Unidos, este segmento es conocido como "*budget*".
Servicios Selectos	Significa aquellos hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.
SIFINN	Significa Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V.
Suscripción de CBFIs	Se refiere a la Suscripción de CBFIs exclusiva para tendores de Fibra Inn que ejercieron su derecho al detentar posición al 4 de noviembre de 2014.
Tarifa Promedio Diaria	Significa los ingresos totales percibidos como contraprestación por los servicios de alojamiento temporal, dividido entre el número de Habitaciones Ocupadas durante un periodo determinado (TPD).
Tenedores	Significa los poseedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedores Clave	Significa todos y/o cualquiera de los señores Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya y/o entidades controladas por dichas personas en lo individual o conjuntamente.
Tenedor Relevante	Significa todas y/o cualquiera de los Tenedores Clave y otros Tenedores, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como grupo de personas, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Título	Significa el documento o título que documenta la Emisión, cuyo formato se adjuntó al Fideicomiso como Anexo.
TLC	Significa el Tratado de Libre Comercio con América del Norte firmado y ratificado por México, Estados Unidos y Canadá.

Transacciones de Formación	Significa las operaciones destinadas a consolidar la Cartera Inicial.
Usufructo	Es el derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena. El usufructuario posee la cosa pero no es de él (tiene la posesión pero no la propiedad), puede utilizarla y disfrutarla (obtener sus frutos tanto en especie como monetarios), pero no es su dueño. Por ello no podrá enajenarla ni disminuirla sin el consentimiento del propietario.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que debe leerse en conjunto con la información que aparece en otras secciones de este Reporte Anual y la información financiera auditada que también aparece en su respectiva sección de este documento y la información que se incluye en la sección "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual al "Fideicomiso F/1616", "FIBRA Inn", "Fideicomiso", se refieren al Fideicomiso, junto con la subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. a la que se refiere como el "Administrador". Las referencias en el presente Reporte Anual al "Fiduciario" son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. Las referencias al "Arrendatario" son a las sociedades que celebren los Contratos de Arrendamiento. Las referencias al "Gestor Hotelero" son a las sociedades que celebren los Contratos de Gestión Hotelera. Las referencias al "Asesor" son a Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.

Objetivos de la Administración

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

Modelo de Negocio

- Especialización en Hoteles de Negocio
- Operación con Marcas Líderes mundiales
- Preferencia en la Adquisición de hoteles antes que el Desarrollo
- Crecimiento inteligente del Portafolio

Estrategias de Negocio

1. Modelo de Negocio enfocado a invertir en hoteles de negocios, con alto valor agregado.
2. Creación de un portafolio de negocios equilibrado.

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

Patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015

El portafolio de hoteles de Fibra Inn comprende 40 propiedades en operación más uno en acuerdo vinculante al 31 de diciembre de 2015. En total se tenían 6,832 cuartos; de los cuales 152 habitaciones están negociadas en dicho acuerdo vinculante y 171 cuartos serán ampliados en varias de las actuales propiedades.

Adicionalmente, se tiene un terreno donde se desarrollaría un hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche. El 26 de marzo de 2015 se anunció su suspensión temporal debido al cambio en las condiciones del mercado.

A continuación se muestra el listado de propiedades al 31 de diciembre de 2015 y sus respectivos indicadores operativos de venta total correspondiente a los periodos indicados.

					Año terminado el 31 de diciembre de 2014			Año terminado el 31 de diciembre de 2015		
	Marca	**Ubicación**	**Segmento**	**Cuartos**	**Ocupación**	**Tarifa**	**Revpar**	**Ocupación**	**Tarifa**	**Revpar**
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey Galerías Obispado	Selecto	223	72%	932	667	76%	1,008	762
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Selecto	227	56%	1,128	637	61%	1,160	707
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Selecto	145	57%	885	508	46%	927	428
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Selecto	178	62%	1,108	690	56%	1,092	612
5	Holiday Inn Express	Saltillo	Selecto	180	60%	1,150	687	67%	1,197	807
6	Holiday Inn Express & Suites	Ciudad Juárez	Selecto	182	70%	894	623	77%	1,036	792
7	Holiday Inn Express & Suites	Toluca	Selecto	280	47%	953	448	48%	1,010	481
8	Holiday Inn Express & Suites	Monterrey Aeropuerto	Selecto	198	68%	1,005	687	74%	1,249	924
9	Holiday Inn & Suites	Guadalajara Centro Histórico	Completo	199	67%	1,152	766	58%	1,234	716
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Selecto	196	52%	1,135	590	55%	1,175	652
11	Holiday Inn Express	Toluca	Selecto	127	35%	795	274	29%	915	267
	Holiday Inn Express	Playa del Carmen	Selecto	90	53%	956	505	59%	1,059	627
13	Holiday Inn	Puebla La Noria	Completo	198	74%	1,010	747	79%	1,072	841
14	Holiday Inn	Monterrey Valle	Completo	150	61%	1,048	641	73%	1,217	888
15	Camino Real	Guanajuato	Completo	155	56%	1,352	760	46%	1,470	674
16	Wyndham Garden	Irapuato	Limitado	102	64%	814	521	62%	825	510
17	Marriott	Puebla Mesón del Ángel	Completo	296	66%	1,267	842	56%	1,489	828
18	Holiday Inn	México Coyoacán	Completo	214	62%	1,043	650	64%	1,084	698
19	Wyndham Garden	Celaya	Limitado	150	54%	829	452	38%	839	321
20	Wyndham Garden	León	Limitado	126	71%	867	647	67%	934	628
21	Holiday Inn (1)	Tampico Altamira	Completo	203	58%	941	542	38%	1,020	385
22	Aloft	Guadalajara	Selecto	142	43%	1,134	483	58%	1,278	736
23	Wyndham Garden	Silao	Limitado	143	32%	675	214	30%	743	222
24	Casa Grande	Chihuahua	Completo	118	44%	912	399	65%	830	536
25	Casa Grande	Delicias	Completo	89	37%	818	301	56%	857	477
26	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Limitado	108	46%	794	362	64%	784	501
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham(2)	Culiacán	Limitado	158	52%	665	348	44%	720	313

28	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Limitado	129	26%	586	152	45%	586	262
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Ciudad Juárez	Limitado	113	68%	675	459	74%	832	613
30	Crowne Plaza	Monterrey Aeropuerto	Completo	217	49%	1,421	697	64%	1,634	1,038
31	Wyndham Garden	Guadalajara	Limitado	186	43%	794	344	35%	946	327
32	Holiday Inn	Reynosa Industrial Poniente	Completo	195				51%	1,126	572
33	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Selecto	207				38%	956	363
34	Staybridge Suites	Guadalajara Expo	Estancia Prolongada	117				73%	1,226	890
35	Arriva Express	Guadalajara	Selecto	181				50%	809	405
36	Courtyard by Marriott	Saltillo	Selecto	180				15%	1,658	256
37	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Selecto	190				53%	1,306	698
38	City Express	Chihuahua	Selecto	104				62%	805	501
39	City Express Junior	Chihuahua	Limitado	105				55%	555	303
40	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos, Veracruz	Limitado	180				7%	993	68
Acuerdo Vinculante (3)										
41	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Selecto	152						
	Total del Portafolio (4)			**6,832**	**59%**	**1,116**	**598**	**57%**	**1,091**	**618**

(1) El hotel Holiday Inn Tampico Altamira añadió 103 habitaciones, las cuales empezaron a operar en 2015.

(2) El hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán añadió 45 habitaciones, las cuales empezaron a operar en diciembre de 2015.

(3) El hotel en acuerdo vinculante no tiene indicadores operativos históricos, ya que no pertenece al portafolio de la Fibra.

(4) Los indicadores operativos del Total del Portafolio consideran la operación de los hoteles a partir de la fecha que se integraron al portafolio.

Todos los hoteles son operados por el Operador Hotelero de Fibra Inn, a excepción del Camino Real Guanajuato y el Holiday Inn Puebla La Noria.

(5) Los hoteles del 32 al 40, son propiedades adquiridas durante el 2015 y por ello no se tienen indicadores de 2014.

Resumen de 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 CBFI)		
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:			
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	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 operaión, 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

	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)		
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%
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%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
2. El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
3. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
4. Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
5. Ocupación es el resultado de dividir la habitaciones ocupadas entre las habitaciones disponibles.
6. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles.
7. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del periodo en referencia en el portafolio.
8. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
9. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
10. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
11. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
12. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización.
13. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización en relación a los ingresos totales de la Fibra.
14. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
15. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

TIPO DE CAMBIO

La siguiente tabla muestra el tipo de cambio para los periodos que se indican: alto, bajo, promedio y el correspondiente al fin del periodo expresado en pesos por dólares Americanos. El promedio anual presentado en esta tabla se calcula utilizando el promedio de los tipos de cambio en el ultimo día del mes durante el periodo indicado. La información mostrada en este apartado corresponde a la publicada por el U.S Federal Reserve Board en su "H.10 Weekly Release of Foreign Exchange Rates". Los montos están expresados en pesos y no han sido reexpresados a pesos constantes. La información aquí prevista es para referencia del lector y no debe tomarse como representativa para convertir la información financiera de la Emisora.

	Tipo de Cambio			
Año concluido el 31 de diciembre de,	**Alto**	**Bajo**	**Fin del Periodo**	**Promedio[1]**

Año concluido el 31 de diciembre de,	Tipo de Cambio			
	Alto	Bajo	Fin del Periodo	Promedio[1]
2013	13.4330	11.9760	13.0980	12.7584
2014	14.7940	12.8455	14.7500	13.3022
2015	17.3580	14.5640	17.1950	15.8735
2016:				
Enero 2016	18.5945	17.3595	18.2110	18.0648
Febrero 2016	19.1925	18.0190	18.0675	18.4332
Marzo 2016	17.9405	17.2140	17.2140	17.6303
Abril 2016[2]	17.9125	17.3205	17.5580	17.5849

Fuente: U.S. Federal Reserve Board. http://www.federalreserve.gov/releases/h10/hist/dat00_mx.htm
(1) Promedio del tipo de cambio al final de mes o diarios, según corresponda.
(2) Al 15 de abril de 2016.

El 15 de abril de 2016, el tipo de cambio fue Ps. 17.5580 por U.S.$ 1.00, según lo publicado por el U.S. Federal Reserve Board.

Las fluctuaciones en el tipo de cambio entre el peso y el dólar afectan el precio en dólares de los valores operados en la Bolsa Mexicana de Valores y por consiguiente podrían afectar el precio de Mercado de nuestros American Depositary Shares, o ADSs. Esa fluctuación podría afectar la conversión a dólares hecha por The Bank of New York Mellon, el banco depositario de nuestros ADSs, así como cualquier pago de distribuciones en pesos.

Eventos Relevantes de la Fibra al 31 de Diciembre de 2015

3 de febrero de 2015 - Se publicó un Aviso con Fines Informativos sobre la Actualización de la Inscripción en el RNV de los CBFIs de Fibra Inn con motivo de la cancelación de 79,648,894 CBFIs que no fueron suscritos en noviembre de 2014 derivado de la suscripción de capital. Lo anterior de acuerdo a las resoluciones adoptadas en Asamblea General Ordinaria del 17 de octubre de 2014.

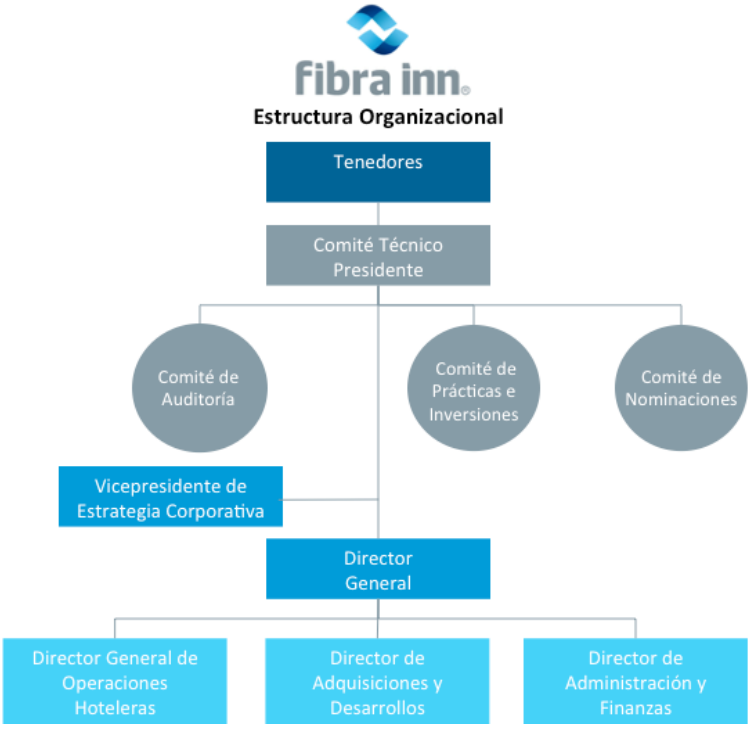
3 de febrero de 2015 - Se informó sobre los cambios en la Estructura Organizacional para reforzar el equipo de alta dirección y hacer frente al crecimiento futuro de la Fibra. Estos cambios surtieron efecto a partir del 16 de febrero de 2015 y permitieron a Fibra Inn cumplir con su visión de negocio para convertirse en la Fibra hotelera líder en el mercado, que opera con marcas internacionales. Esta decisión se tomó derivada del levantamiento de capital que acelera el ritmo de crecimiento para los próximos dos años. La estructura organizacional se refuerza para asegurar un óptimo proceso de inversión, mejorar la eficiencia operativa y la rentabilidad para seguir entregando resultados atractivos a sus tenedores.

Se recalcó lo siguiente:

(i) Estos cambios permiten a los Sres. Victor Zorrilla, Joel Zorrilla y Oscar Calvillo concentrarse en la implementación de la estrategia de largo plazo de la Fibra con el objetivo de impulsar el crecimiento, consolidar su posicionamiento y vigilar una óptima rentabilidad;

(ii) Asimismo, se refuerza la organización de frente a la nueva dimensión y expansión esperada de la Fibra;

(iii) Finalmente, la contratación de directivos claves no tiene costo adicional para la Fibra, debido a que son gastos propios del Asesor y/o de sus empresas filiales.



26 de febrero de 2015 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2014 terminado el 31 de diciembre de 2014. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

26 de febrero de 2015 –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2014 mediante un pago en efectivo el 6 de marzo de 2015, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.0
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 74'615,156.01
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.170736429013053000
Distribución total en pesos:	Ps. 74'615,156.01
Importe a distribuir en pesos por CBFI	Ps. 0.170736429013053000

6 de marzo de 2015 - Se informó sobre las estimaciones financieras para el 2015.

26 de marzo de 2015 - Se informó sobre el estatus de los desarrollos de hoteles. En este sentido, la información relevante es la relacionada al hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Ciudad del Carmen, Campeche. Fibra Inn decidió suspender temporalmente este proyecto debido a que la plaza se ve impactada por los recortes presupuestales del gobierno derivado de la situación de la industria petrolera. Las condiciones de mercado cambiaron en la plaza en el periodo en el que se estuvieron tramitando los permisos y se daba la planeación del proyecto ejecutivo. Fibra Inn podría retomar el proyecto si estas condiciones cambian; se ha decidido no vender el terreno y evaluar la evolución de la economía de esta plaza en un plazo razonable. El 3 de abril de 2014 se anunció la inversión de Ps. 179.2 millones en este desarrollo; esto es, Ps. 20.9 millones en el terreno y Ps. 158.3 millones para la construcción. Se tenía pensado que esta propiedad operara 180 habitaciones en el segmento de servicios limitados. Al 26 de marzo de 2015, esta propiedad representó una inversión de Ps. 22 millones en la compra del terreno y el pago de la franquicia.

21 de abril de 2015 - Se anunciaron los resultados financieros del primer trimestre de 2015 terminado el 31 de marzo de 2015. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

21 de abril de 2015 –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del primer trimestre de 2015 mediante un pago en efectivo el 29 de abril de 2015, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.0
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 78'535,070.64
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.179706084264763000
Distribución total en pesos:	Ps. 78'535,070.64
Importe a distribuir en pesos por CBFI	Ps. 0.179706084264763000

27 de abril de 2015 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 24 de abril de 2015, como sigue:

- Se aprobó, en todos sus términos, el Informe Anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014.
- 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 el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2014.

- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2014, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
- Se aprobó, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
- Se aceptó la sustitución, a partir de esta fecha, del señor José Antonio Gómez Aguado de Alba como Miembro Patrimonial del Comité Técnico del Fideicomiso, a quien se le agradece el desempeño de dicho cargo. En consecuencia, se designó al señor Santiago Pinson Correa para que, a partir de esta fecha, desempeñe el cargo de Miembro Patrimonial del Comité Técnico del Fideicomiso. Se ratificaron en sus cargos los demás miembros del Comité Técnico; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	**Miembros Independientes**
Victor Zorrilla Vargas	Marcelo Zambrano Lozano
Joel Zorrilla Vargas	Adrián Garza de la Garza
Óscar Eduardo Calvillo Amaya	Rafael Gómez Eng
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Everardo Elizondo Almaguer
Robert Jaime Dotson Castrejón	Héctor Medina Aguiar
Juan Carlos Hernáiz Vigil	
Adrián Jasso Sepúlveda	
Santiago Pinson Correa	

- Se aprobó la designación del Sr. Juan Carlos Calderón Guzmán como suplente del Sr. Santiago Pinson Correa. Se ratificó en sus cargos a todos los demás suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso; por lo que los suplentes quedan de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales	**Miembros Suplentes**
Victor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Óscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano
Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso Sepúlveda	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Juan Carlos Calderón Guzmán
Héctor Medina Aguiar	N/A
Everardo Elizondo Almaguer	N/A
Rafael Gómez Eng	N/A
Adrián Garza de la Garza	N/A
Marcelo Zambrano Lozano	N/A

- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico
- Aprobó la modificación de la contraprestación a favor de Administradora de Activos Fibra Inn, SC del 3.5% sobre los gastos y conceptos reembolsables en forma

retroactiva a partir del 1 de enero de 2014. Esto, de acuerdo a un estudio de precios de transferencia realizado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. "Deloitte".

13 de mayo de 2015 - Se firmó un acuerdo vinculante para la adquisición del hotel Hampton Inn by Hilton Hermosillo con 151 habitaciones. El precio pactado fue de Ps. 175.0 millones, más Ps. 12.7 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Se tiene planeada una ampliación de 56 habitaciones por lo cual se destinarán Ps. 27.3 millones. La propiedad tiene un cap rate proyectado del 10.2%. El pago fue realizado con los recursos que se tienen en efectivo provenientes de la suscripción de CBFIs, la cual se llevó a cabo en noviembre de 2014. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio selecto.

13 de mayo de 2015 - Se firmó un acuerdo vinculante para la adquisición del hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente con 95 habitaciones. El precio total pagado fue de Ps. 114.6 millones, más Ps. 26.2 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Se tiene planeada una ampliación de 100 habitaciones por lo cual se destinarán Ps. 81.9 millones. La propiedad tiene un cap rate proyectado del 10.55%. El pago fue realizado con los recursos que se tienen en efectivo provenientes de la suscripción de CBFIs, la cual se llevó a cabo en noviembre de 2014. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio completo.

1 de junio de 2015 - Se anunció la escrituración de los hoteles Hampton Inn by Hilton Hermosillo y Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente.

4 de junio de 2015 - Se informó que Fibra Inn empezaría a emitir un reporte de indicadores operativos de ventas mismas tiendas y ventas totales mensualmente. Lo anterior, con el fin de compartir con los inversionistas la información previa al cierre del trimestre. Este reporte se difunde dentro de los 10 primeros días de cada mes y así se ha hecho desde entonces.

9 de julio de 2015 - Se firmó un acuerdo vinculante para la adquisición de 2 hoteles en Guadalajara:

- el Hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo con 117 cuartos. El precio de compra fue de Ps. 133.6 millones más Ps. 4.7 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se presupuestaron Ps. 8.9 millones para mejoras a la propiedad. La propiedad tienen un cap rate proyectado del 9.54% a finales del 2015. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de estancia prolongada.
- El Hotel Arriva Express Guadalajara con 166 cuartos. El precio de compra fue de Ps. 141.4 millones más Ps. 4.9 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. Adicionalmente, se tiene contemplada una inversión de Ps. 38.0 millones para una conversión de marca, la cual se definirá para el 2016, así como la adición de 15 habitaciones. La propiedad tienen un cap rate proyectado del 10.23% al 2017. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio selecto.

23 de julio de 2015 - Se anunciaron los resultados financieros del segundo trimestre de 2015 terminado el 30 de junio de 2015. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

27 de julio de 2015 –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del segundo trimestre de 2015 mediante un pago en efectivo el 31 de julio de 2015, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.0
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 88'304,551.93
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.202060877016799000
Distribución total en pesos:	Ps. 88'304,551.93
Importe a distribuir en pesos por CBFI	Ps. 0.202060877016799000

17 de agosto de 2015 - Se anunció la incorporación de los hoteles Staybridge Suites Guadalajara Expo y Arriva Express Guadalajara Plaza del Sol al portafolio de la Fibra.

8 de septiembre de 2015 – Se anunciaron las siguientes resoluciones de la Asamblea del 4 de septiembre de 2015, como sigue:

- La Asamblea de Tenedores se da por enterada de los inmuebles que, a la fecha, conforman el patrimonio del Fideicomiso.
- Se ratifican los procesos y las adquisiciones de los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso a la fecha.
- Se autoriza el establecimiento de un Programa para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con las características expuestas en este Punto del Orden del Día, en la inteligencia de que en ningún caso el monto total emitido podrá exceder Ps. 5,000 millones o su equivalente en UDIS o en dólares, moneda en curso legal en los Estados Unidos de América.
- Se aprueba la realización de emisiones y oferta pública y/o privada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mismos que deberán ser listados en el sistema de cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- Se autorizaron las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en la inteligencia de que en ningún caso el monto total del Programa podrá exceder de Ps. 5,000 millones. Dichas emisiones deberán efectuarse con las características que en cada caso defina el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, el Comité Financiero.
- Se delega y faculta al Comité Técnico del Fideicomiso para que, en el momento que lo estime necesario, determine las fechas, los montos, el momento de colocación y las demás características definitivas de la primera emisión al amparo del Programa, así como de todas y cada una de las emisiones subsecuentes que lleguen a efectuarse al amparo del Programa; lo anterior, en la inteligencia de que podrá, a su vez, delegar estas facultades al Comité Financiero del Fideicomiso.

- Se aprobó la negociación y contratación de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para el Programa, incluyendo sin limitar, asesores externos que emitan su opinión, independiente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o cualesquier otras autoridades, respecto de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, así como del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales para la primera emisión y las emisiones subsecuentes que se realicen al amparo del Programa.
- Se aprobó y se instruyó al Fiduciario para que llevara a cabo todos los actos frente a particulares y/o autoridades (incluyendo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.) que sean necesarios o convenientes para (i) el establecimiento del Programa; (ii) la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) la realización de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de dicho Programa y su oferta pública y/o privada; (iv) el listado de Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; y (v) el depósito ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa.
- Se instruyó al Fiduciario para que realizara todos aquellos actos que se estimen necesarios y convenientes para implementar el Programa y realizar la emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en el entendido de que, de manera específica, el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, el Comité Financiero, podrá determinar las obligaciones de hacer, no hacer y dar y demás términos y condiciones necesarios para efectos de llevar a cabo dichas emisiones.

30 de septiembre de 2015 – Se anunció la emisión de deuda pública. Fibra Inn emitió CBFs por un monto total de Ps. 1’875,350,000 al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, paga intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a $TIIE_{28}$ + 110 puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento. Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings. Los recursos provenientes de la colocación de deuda fueron destinados al pago total de la deuda bancaria por Ps. 600 millones, el resto fue destinado a la adquisición, remodelación, ampliación y desarrollo de hoteles.

15 de octubre de 2015 - Se anunciaron los resultados financieros del tercer trimestre de 2015 terminado el 30 de septiembre de 2015. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

15 de octubre de 2015 –Se informó sobre la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del tercer trimestre de 2015 mediante un pago en efectivo el 23 de octubre de 2015, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs

Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.0
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 78'815,902.58
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.180348691546613000
Distribución total en pesos:	Ps. 78'815,902.58
Importe a distribuir en pesos por CBFI	Ps. 0.180348691546613000

3 de noviembre de 2015 – Se anunció la apertura del hotel Courtyard by Marriott Saltillo de servicios selectos con 180 habitaciones a partir del 2 de noviembre de 2015. Esta propiedad se anunció como proyecto de desarrollo en enero de 2014 y fue ejecutado en tiempo y presupuesto. Es el primer hotel de la marca Courtyard by Marriott que opera en esta ciudad y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra.

9 de noviembre de 2015 – Se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir cuatro propiedades en el estado de Chihuahua que suman 551 habitaciones. Éstas son:

- Hampton Inn by Hilton Chihuahua con 190 habitaciones. El precio de compra final fue de Ps. 318.4 millones más Ps. 11.4 millones destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición y Ps. 5.0 millones para mejoras a la propiedad. Fibra Inn es el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio selecto.
- El hotel Courtyard by Marriott Chihuahua actualmente está en construcción y contará con 152 habitaciones. El precio de compra será de Ps. 234.4 millones más Ps. 8.7 millones destinados para el pago de impuestos y gastos de adquisición. El pago se realizará una vez que se concluya su construcción e inicie operaciones. Fibra Inn será el Operador Hotelero de esta propiedad que operará en el segmento de servicio selecto
- City Express Chihuahua con 104 habitaciones. El precio de compra final fue de Ps. 84.7 millones más Ps. 3.8 millones destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición y Ps. 2.5 millones para mejoras a la propiedad. Fibra Inn es el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio selecto.
- City Express Junior Chihuahua con 105 habitaciones. El precio de compra final fue de Ps. 34.2 millones más Ps. 2.2 millones destinados para el pago de impuestos, gastos de adquisición y Ps. 1.5 millones para mejoras a la propiedad. Fibra Inn es el Operador Hotelero de esta propiedad que opera en el segmento de servicio limitado.

11 de diciembre de 2015 - Se anunció la escrituración de tres hoteles en Chihuahua: Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua y City Express Junior Chihuahua.

17 de diciembre de 2015 – Se anunció la apertura del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, Veracruz; con 180 habitaciones que son operadas por el operador hotelero de Fibra Inn. Esta propiedad se anunció como proyecto de desarrollo el 9 de enero de 2014. La inversión total fue de Ps. 182.7 millones y el hotel fue desarrollado en tres

meses menos del tiempo estimado. Esta propiedad opera en el segmento de servicio limitado.

28 de diciembre de 2015 – Se informó que no existía ningún evento relevante que comunicar al público inversionista. Lo anterior, ya que el volumen operado del CBFI de Fibra Inn fue mayor al 1% y no es del conocimiento de la emisora las causas que pudieron dar origen a este volumen operado ya que corresponden a condiciones propias del mercado.

Eventos Relevantes de la Fibra Posteriores al 31 de Diciembre de 2015

5 de enero de 2016 – Se anunció la aprobación por parte de la *Securities and Exchange Commision* o "SEC", la implementación del programa de *American Depositary Receipts* (ADRs) Nivel 1 para Fibra Inn, el primer programa de ADRs para una fibra mexicana. Fibra Inn nombró a The Bank of New York Mellon como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representa 10 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y cotiza en el mercado *over-the-counter* (OTC) bajo el símbolo: DFBRY. Los CBFIs de Fibra Inn continuarán cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el mismo símbolo: FINN13. El lanzamiento de este nuevo programa de ADRs no resultará en un incremento en el número de CBFIs en circulación en el mercado. El programa comenzó oficialmente el 28 de diciembre de 2015.

25 de febrero de 2016 - Se anunciaron los resultados financieros del cuarto trimestre de 2015 terminado el 31 de diciembre de 2015. Para ver en detalle dichos resultados favor de referirse al comunicado de prensa publicado en la página de internet www.fibraInn.mx

2 de marzo de 2016 - Se anunció el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey, el cuál contará con 250 habitaciones. El hotel contará con servicios completos que incluyen salones para eventos y banquetes para hasta 600 personas. La operación hotelera estará a cargo de Grupo Hotelero Fibra Inn.

2 de marzo de 2016 - Se informó sobre las estimaciones financieras para el 2016.

7 de marzo de 2016 –Se informó que se efectuaría la Distribución en Efectivo proveniente del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el periodo del cuarto trimestre de 2016 mediante un pago en efectivo el 16 de marzo de 2016, como sigue:

Resultado Fiscal del Fideicomiso	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 0.0
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.0
Reembolso de Capital	
Importe total a distribuir en pesos:	Ps. 92'442,265.20
Número de certificados:	437,019,542 CBFIs
Importe a distribuir en pesos por CBFI:	Ps. 0.2115289050392168
Distribución total en pesos:	Ps. 92'442,265.20
Importe a distribuir en pesos por CBFI	Ps. 0.2115289050392168

15 de marzo de 2016 – Se anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Casa Grande Ciudad Juárez, en el estado de Chihuahua; el cual cuenta actualmente con 145 habitaciones que operan en el segmento de servicio completo.

Los órganos de gobierno corporativo de Fibra Inn aprobaron el monto acordado para la adquisición de hasta Ps. 115.0 millones más impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. La estrategia para maximizar el retorno en esta propiedad se enfoca en lo siguiente:

(i) la ampliación de 50 cuartos adicionales para lo cual se destinarán Ps. 57.2 millones; y se estima que estarán generando ingresos para finales de 2017; y
(ii) la conversión a una marca internacional, para lo cual se invertirán Ps. 110.4 millones. Se tiene planeado que los trabajos relacionados este cambio de marca estarán concluidos en el transcurso de 2017.

18 de marzo de 2016 – Se anunció que se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representa una dilución del 0.69%.

Descripción de los bienes del Fideicomiso

La cartera de hoteles estuvo conformada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2015:

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del, 2015	2014	2013
Servicios Limitados:			
Número de hoteles	11	9	1
Número de cuartos disponibles	1,500	1,170	102
Ocupación	49%	56%	74%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 811	Ps. 808	Ps. 705
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	394	541	541
Ingresos	Ps. 175,530,841	Ps. 92,033,547	Ps. 7,683,632
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	17	12	11
Número de cuartos disponibles	3,068	2,277	2,135
Ocupación	58%	57%	60%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,095	Ps. 1,007	Ps. 972
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	636	576	583
Ingresos	Ps. 587,047,579	Ps. 467,086,956	Ps. 347,398,235
Servicios Completos:			
Número de hoteles	11	10	6
Número de cuartos disponibles	1,824	1,626	1,053
Ocupación	60%	63%	65%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,238	Ps. 1,121	Ps. 1,055
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	739	711	690
Ingresos	Ps. 532,520,277	Ps. 325,152,854	Ps. 131,488,937
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles	1	-	-
Número de cuartos disponibles	117	-	-
Ocupación	73%	-	-
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,226	Ps. -	Ps. -
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	890	-	-
Ingresos	Ps. 14,677,367	Ps. -	Ps. -
Ingresos Totales[1]	1,309,776	884,273	486,571

(1) Los ingresos de 2013 corresponden a los ingresos hoteleros por habitaciones, alimentos y bebidas (según aplique), lavanderia, rentas de salas de juntas, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos previo a la reestructura de ingresos a la modificación de los artículos de la ley del impuesto sobre la renta que entró en vigor el 1 de enero de 2014.

- Quince hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Playa del Carmen, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,748 cuartos, de los cuales 2,648 están en operación y 100 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 60.8 % al 31 de diciembre de 2015. Durante el 2015, se adicionaron 105 cuartos en hoteles de estas marcas.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,170 cuartos, de los cuales 1,114 están en operación y 56 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 58.8% al 31 de diciembre de 2015.

- Nueve hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez y Guadalajara. Estas nueve propiedades comprenden un total de 1,215 cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 48.8% al 31 de diciembre de 2015. Durante el 2015, se adicionaron 45 cuartos en hoteles de estas marcas

- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 45.9% al 31 de diciembre de 2015.

- Tres hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos y Saltillo con un total de 656 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 50.9% al 31 de diciembre de 2015.

- Un hotel de Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc. Operado bajo la marca Aloft® en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 57.6% al 31 de diciembre de 2015.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 204 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 60.7% al 31 de diciembre de 2015. El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido de marca en el 2016.

- Un hotel que opera bajo la marca Arriva Express® en la ciudad de Guadalajara con un total de 181 cuartos, de los cuales 166 están en operación y 15 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio fue de 50.1% al 31 de diciembre de 2015. El hotel Arriva Express Guadalajara será convertido de marca en el 2015.

- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 58.4% al 31 de diciembre de 2015.

Se concluyó la construcción de dos propiedades, que se pusieron en operación durante este 2015, estas son dos hoteles:

- Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en la ciudad de Coatzacoalcos con 180 cuartos.

- Courtyard by Marriott® en la ciudad de Saltillo con un total de 180 cuartos.

Al 31 de diciembre de 2015 se tiene un hotel en acuerdo vinculante, éste es:

- Un hotel de Marriott® que operará bajo la marca Courtyard by Marriott® en la ciudad de Chihuahua, que actualmente se está construyendo. Contará con 152 cuartos y se estima escriturar y pagar dicho inmueble en cuanto se termine su construcción.

A la presentación de este Reporte Anual el portafolio cuenta con las siguientes propiedades adicionales:

- El desarrollo de un JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 cuartos; y
- Un hotel Casa Grande® en Ciudad Juárez, Chihuahua. Tiene 145 cuartos y se tiene planeada una ampliación de 50 habitaciones adicionales.
- 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 de Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado, y por el momento no se tiene una fecha de reanudación .

Al 31 de diciembre de 2015, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada, a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un tercero. Estos son:

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

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

Plan de Negocios

El Fideicomiso fue creado por personas y capital mexicanos principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados de una diversa gama de inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal. El objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los tenedores mediante distribuciones de efectivo estables y la apreciación de los bienes inmuebles. Este objetivo se logra creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y que se destina predominantemente, en el sector de servicios de hotelería dirigidos principalmente a viajeros de negocios, amparados bajo marcas altamente reconocidas, bien posicionadas (entre otras características) y que generen ingresos atractivos.

Fibra Inn está constituida como un fideicomiso irrevocable bajo la Legislación Aplicable bajo un régimen fiscal de una FIBRA y cumple cabalmente con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente a partir de 2014 y lo dispuesto por la Regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, así como lo señalado por los artículos 223 y 224 de esta misma ley vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y lo establecido por la Regla 1.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

Para tal efecto, se cumplen algunos requisitos como son, la distribución anual por lo menos del 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso y por lo menos la inversión del 70% de los activos en bienes inmuebles, entre otros requisitos.

Al tratarse de un fideicomiso con valores emitidos en el mercado de valores, Fibra Inn está posicionada para obtener y utilizar financiamiento que se destine al crecimiento inmediato. Se espera continuar con esa estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades de uso hotelero, de forma selectiva, con potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación a largo plazo de los Bienes Inmuebles. Se busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados con creciente demanda, o bien en mercados con concentración industrial. Asimismo, se busca que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

c) Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Reporte Anual y de manera especial la que se incluye en la presente sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que actualmente no se les considere relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Reporte Anual antes de adquirir los CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella.

Riesgos generales

Tanto los inversionistas actuales y potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consecuencias legales, fiscales, financieras y otras, de realizar una inversión en los CBFIs, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido de este Reporte Anual como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño que se establece en este Reporte Anual no ha sido auditada ni verificada por un tercero independiente y no deberá

ser considerada como representativa de los resultados que puedan ser recibidos por los inversionistas actuales y potenciales.

Riesgos relacionados a los Bienes Inmuebles

- **Dependemos substancialmente del desempeño de la demanda de cuartos de los respectivos huéspedes con respecto a todos los ingresos, por lo que el negocio podría verse afectado adversamente si hubiera una disminución en la demanda de cuartos por parte de los huéspedes.**

Los ingresos provienen de los ingresos por hospedaje derivado de los servicios hoteleros que se prestan, y en un menor porcentaje, de los ingresos por arrendamiento de otros servicios. Como resultado, el desempeño depende de la capacidad de cobrar una tarifa que depende de la demanda de cuartos rentados que tengan en los hoteles. Los ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones de Efectivo podrían ser afectados negativamente si hubiera una disminución en los negocios derivadas por la disminución en la demanda de cuartos rentados por los huéspedes, lo que puede debilitar la condición financiera y podría perjudicar nuestro desempeño.

- **Nuestras inversiones están concentradas en un número limitado de segmentos de la industria hotelera.**

Nuestra principal estrategia de negocios es adquirir y desarrollar hoteles en los segmentos de Servicios Selectos, Completos, Limitados y de Estancia Prolongada en México. Estamos sujetos a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular dentro de la industria. Una baja en la industria hotelera en general o en los segmentos en los cuales operamos podría ser mayor a que si hubiéramos diversificado nuestras inversiones fuera de dichos segmentos, la industria hotelera o en segmentos adicionales del mercado y podría tener un efecto adverso para el pago de Distribuciones a los Tenedores.

- **La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras propiedades, la tarifa por cuarto rentado, los niveles de ingresos, y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.**

Competiremos con una cantidad de dueños, desarrolladores y operadores de inmuebles destinados a servicios hoteleros en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que los que nosotros tenemos, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. En el futuro, la competencia por parte de estas entidades puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos en su capacidad para competir. Si nuestros competidores ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente a nuestros huéspedes, podríamos perder huéspedes existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer

reducciones sustanciales en la tarifa. En ese caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa. La sobrecapacidad en el número de cuartos de hotel, puede generar una disminución en los precios de las tarifas de hospedaje.

- **Nuestro desempeño de operación está sujeto a riesgos relacionados con la industria de bienes raíces en general.**

Las inversiones en bienes raíces están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y ciclos en cuanto a valor y demanda, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Ciertos eventos podrían disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones así como el valor de nuestras propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitar a:

- Cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales tales como una baja en la economía global;

- Cambios adversos en las condiciones financieras de los compradores de propiedades;

- Cambios en leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluyendo sin limitar, leyes relacionadas con impuestos, ubicación, medio ambiente y seguridad, así como políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;

- Competencia de otros inversionistas en bienes raíces con capital significativo, incluyendo otras empresas, FIBRAs o fondos institucionales de inversión;

- Reducciones en el nivel de demanda para Cuartos de hotel y cambios en la popularidad relativa de hoteles como inversiones;

- Incremento en la construcción de Cuartos;

- Fluctuaciones en las tasas de interés lo que podría afectar adversamente nuestra habilidad o la habilidad de compradores de propiedades, para obtener financiamiento en términos favorables; e

- Incremento en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, avalúos y otros impuestos y costos para cumplir con las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, así como restricciones en nuestra habilidad para transferir gastos a nuestros huéspedes.

Adicionalmente, períodos de recesión o lentitud en la economía tal como la reciente crisis global, el aumento en tasas de interés o la baja en la demanda por bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una baja general en las tasas de ocupación o tarifas por Cuartos. Si no somos capaces de operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores y para

satisfacer cualquier servicio de deuda futuro, podría verse material y adversamente afectados.

- **Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestro flujo de caja.**

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos los siguientes: Incendio de edificio y contenidos, fenómenos hidrometeoreológicos, perdidas consecuenciales, robo con violencia o asalto, dinero y valores con violencia, cristales, anuncios luminosos, equipo electrónico, responsabilidad civil inmueble y actividades, terremoto, naves aéreas u objetos caídos de ellas. No tenemos seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitarse a las pérdidas causadas por guerra o disturbios en los hoteles, edificios en construcción o reconstrucción, edificios desocupados o deshabitados, riesgos inactivos siendo estos los que presenta una paralización mayor a seis meses en más del cincuenta por ciento de su actividad principal; equipo telefónico, celulares y apartados de comunicación personalizada, equipos obsoletos, equipo móvil o portátil por hurto, desaparición misteriosa, extravío, abuso de confianza. En nuestro seguro de responsabilidad civil tenemos las siguientes exclusiones adicionales: Reclamaciones provenientes de actividades ajenas a la descripción de riesgo, incumplimiento de contratos, accidentes de trabajo, responsabilidad civil patronal, reclamaciones o daños causados u ocasionados por actos de la naturaleza, terremoto, huracanes, etc., riñas, peleas, terrorismo, guerra, bombas o similares, cualquier clase de perjuicio o daño moral que no provenga de daño físico directo. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a los terremotos, disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, futuros acreedores pueden requerir este seguro, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

- **Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, lo que provocaría que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.**

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestros Bienes Inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

- **Nuestro impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.**

Aún si calificamos como una FIBRA para fines fiscales, se nos exigirá el pago del impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras sobre nuestras propiedades. Los impuestos sobre nuestras propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones de Efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

- **Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.**

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

- **Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de**

concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

La adquisición de Bienes Inmuebles podrían ubicarse en supuestos de concentración que establece la Ley Federal de Competencia Económica, por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Bien Inmueble.

- **La necesidad continua para CAPEX para atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los términos de los contratos de franquicia podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.**

Nuestros hoteles tendrán una continua necesidad de ser renovados y otras mejoras de capital, incluyendo reemplazos de tiempo en tiempo, de muebles, activos fijos y equipo. Estaremos requeridos a llevar a cabo estas mejoras a efectos de atraer nuevos y antiguos huéspedes o para cumplir con los contratos de franquicia. Adicionalmente, nuestros acreedores podrían requerir que separemos montos anuales para mejoras de capital que podría afectarnos adversamente. Los costos de estas mejoras de capital podría material y adversamente afectarnos. Si no somos capaces de obtener el capital suficiente para llevar a cabo las mejoras, no podremos hacer los gastos requeridos lo que podría resultar en una reducción en el número de huéspedes o la posible terminación de los contratos de franquicia, lo que podría ocasionar disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

- **Cualquier dificultad para obtener el capital necesario para realizar gastos de capital periódicos que sean requeridos así como la renovación de nuestros hoteles, podría material y adversamente afectar nuestra condición financiera y resultados de operación.**

Nuestros hoteles requerirán gastos de capital y renovaciones periódicas para permanecer competitivos, asegurar su apropiado funcionamiento y operación, o para arreglar cualquier deficiencia en los edificios que sea consecuencia de la utilización de materiales de baja calidad o cualquier otra causa que genere el deterioro de las propiedades. Adicionalmente, las adquisiciones o redesarrollos de hoteles adicionales requerirá gastos de capital significativos. Podríamos no ser capaces de fondear las mejoras de capital en nuestras propiedades únicamente con el efectivo derivado de nuestras operaciones. Como resultado, nuestra habilidad para fondear gastos de capital, adquisiciones o redesarrollo de hoteles a través de ingresos podría ser muy limitado. Consecuentemente, esperamos contar con la disponibilidad de deuda o capital para fondear estas mejoras y adquisiciones. Si somos incapaces de obtener el capital necesario para llevar a cabo los gastos de capital y renovar nuestros hoteles en términos favorables, nuestra situación financiera, liquidez y resultados de operación podrían verse material y adversamente afectados. La falta de liquidez de inversiones en bienes raíces podría impedir significativamente nuestra habilidad para responder a cambios económicos, financieros y de inversión o cambios en el desempeño operativo de nuestras propiedades, lo que podría afectar adversamente nuestros flujos de efectivo y resultados de operación.

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidos y difíciles de vender

rápidamente. Como resultado, podríamos no ser capaces de vender un hotel u hoteles de manera rápida y en términos favorables en respuesta a cambios en las condiciones económicas, financieras y de inversión o cambios en el desempeño de operación cuando sea prudente hacerlo. Adicionalmente, podríamos no ser capaces de realizar nuestros objetivos de inversión por venta o refinanciar a precios atractivos dentro de cierto período de tiempo o de otra forma llevar completar estrategias de salida. Particularmente, estos riesgos podrían surgir de la debilidad en o incluso de la falta de un mercado establecido para una propiedad, cambios en las condiciones financieras o posibles compradores, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en leyes, reglamentos y políticas fiscales en los lugares en los que se encuentren ubicados los inmuebles. Las condiciones actuales en la economía mexicana y los mercados de valores y créditos han hecho difícil la venta de hoteles a precios atractivos. No podemos predecir si seremos capaces de vender hoteles a los precios y en los términos que deseemos o si los términos del posible comprador serán aceptables para nosotros. Tampoco podemos predecir el tiempo que llevará encontrar un comprador y cerrar la transacción. Podríamos ser requeridos para destinar fondos para corregir defectos o hacer mejoras antes de vender el hotel y no podemos asegurar que tendremos los recursos necesarios para ello. Nuestra habilidad para disponer de activos en momentos oportunos o en términos favorables, podría afectar adversamente nuestro flujo de efectivo y resultados de operación.

- **Es posible que debamos hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer huéspedes, lo que generaría una disminución en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.**

Es posible que debamos atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros huéspedes. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener huéspedes. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si, por otra parte, el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que haya menos huéspedes, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

- **Nuestros activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operaciones.**

Las propiedades de inversión del Fideicomiso se valuarán a valor razonable a la fecha de los estados financieros, por lo que a la fecha de valuación se pudiera detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado, el desempeño de la ocupación. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de las propiedades correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el periodo en el cual se registra la valuación.

- **Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia**

ambiental y podríamos incumplir dichas normas.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Contamos con un seguro contra riesgos por daños hidrometeorológicos y aunque mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

Prevemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

- **El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestras propiedades, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.**

Nuestras propiedades están sujetas a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos

garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra habilidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra incapacidad de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

- **Podemos ser incapaces de cerrar adquisiciones que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y arrendar exitosamente las propiedades adquiridas.**

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de propiedades a medida que aparecen las oportunidades. Consideramos que existen oportunidades atractivas de adquisición en los mercados en que operamos y continuamente evaluamos estas oportunidades. Algunas de estas oportunidades, en caso de cerrarse, podrían ser materialmente relevantes para nuestros resultados de operación y condición financiera. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas en inmuebles con más capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles destinados a servicios hoteleros, FIBRAS o fondos de inversión;
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridas, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente estas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de propiedades comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de una nueva propiedad puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de propiedades a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las

esperadas y a niveles de ingreso menores que los esperados; y

- podríamos adquirir propiedades sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los huéspedes, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos cerrar las adquisiciones de propiedades en términos favorables, o no logramos operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación de pago futura podrían resultar afectados de forma adversa.

- **Podríamos ser incapaces de expandir de manera exitosa nuestras operaciones en nuevos mercados, lo que podría afectar nuestro retorno en inversiones en bienes raíces en estos mercados.**

Si se presenta la oportunidad, podríamos explorar adquisiciones de hoteles en nuevos mercados dentro de México, incluyendo entre otros, el corredor central y la región sureste del país. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra habilidad para adquirir e integrar exitosamente y operar las propiedades en los mercados actuales son aplicables a nuestra habilidad para adquirir e integrar y operar propiedades en nuevos mercados. Adicionalmente a estos riesgos, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con las dinámicas y condiciones de mercado de los nuevos mercados en que entremos, lo que podría afectar adversamente nuestra habilidad para expandir y operar dichos mercados. Podríamos no ser capaces de alcanzar el retorno de inversión deseado en nuevos mercados. Si no tenemos éxito en expandirnos dentro de nuevos mercados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de mercado de nuestros CBFIs y la habilidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podrían verse afectados adversamente.

- **Estaremos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.**

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos involucrarnos en actividades de desarrollo. Si esto ocurriera, estaremos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentario;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo

una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

- **Podríamos estar sujetos a responsabilidades relacionados con hoteles que adquiramos en el futuro, lo que podría tener un efecto material y adverso sobre nosotros.**

Los hoteles que adquiramos en el futuro, podrían estar sujetos a responsabilidades contingentes o desconocidos por los que podríamos no tener recurso en contra o recurso limitado, en contra de los vendedores y podríamos asumir riesgos existentes en relación a los mismos, de los cuales algunos podrían ser desconocidos o incuantificables. Las responsabilidades podrían incluir riesgos para limpieza o remedio de condiciones ambientales, reclamos de huéspedes, vendedores u otras personas con anterioridad a la adquisición de hoteles por parte de Fibra Inn, riesgos fiscales, temas laborales, entre otros. En general, las declaraciones bajo los contratos de la transacción relativos a la compraventa de hoteles que adquiriremos podrían no continuar vigentes en el futuro. Más aún, la identificación bajo dichos contratos podría estar limitada y sujeta a diversas metas materiales, un deducible significativo o topado a un máximo respecto a pérdidas. Como resultado, no podemos garantizar que recuperaremos algún monto respecto a pérdidas ocasionadas por incumplimiento por parte de los vendedores de sus declaraciones. Adicionalmente, el monto total de costos y gastos que podríamos incurrir con respecto a las responsabilidades asociadas a los hoteles podría exceder nuestras expectativas y podríamos experimentar otros efectos adversos inesperados, lo que podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de los CBFIs y nuestra habilidad para hacer Distribuciones.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

- **Nuestra habilidad 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.**

Tenemos planeado ser propietarios de hoteles que tengan diferentes características económicas comparado con muchos otro activos en bienes raíces, como los hoteles generan ingresos de los huéspedes que típicamente se hospedan en el hotel por únicamente algunas noches, esto ocasiona que la tarifa por Cuarto y tasas de ocupación en cada uno de nuestros hoteles cambie diariamente, lo que resulta en ganancias que pueden ser volátiles.

Adicionalmente, nuestros hoteles estarán sujetos a diversos riesgos comunes de la industria hotelera, muchos de los cuales están fuera de nuestro alcance y control, como son entre otros:

- Competencia de otros hoteles en los mercados que operamos;

- Exceso de construcción de hoteles en los mercados que operamos, lo que podría resultar en exceso de oferta y podría afectar adversamente las tarifas

por Cuarto e ingresos en nuestros hoteles;

- Dependencia en viajeros de turismo y negocios;

- Incrementos en costos de energía y otros gastos que afectan el viaje, lo que podría afectar tendencias y reducir el número de viajeros;

- Requerimientos de reinversiones de capital periódicas para reparar y mejorar los hoteles;

- Incremento en costos de operación debido a inflación y otros factores que podrían no ser compensados con incrementos en las tarifas por Cuartos;

- Cambios en tasas de interés;

- Cambios en la disponibilidad, costo y términos de financiamiento;

- Cambios en leyes y regulaciones, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y costos relacionados a cumplimiento de las mismas;

- Efectos adversos en las condiciones económicas y de mercado tanto locales, nacionales como internacionales;

- Eventos más allá de nuestro control imprevistos tales como ataques terroristas, preocupaciones médicas en viajes incluyendo pandemias y epidemias como la influenza H1N1, la gripe aviar y SARS, imposición de impuestos por las autoridades, cambios climáticos incluyendo desastres naturales;

- Efectos adversos de condiciones en la industria hotelera nuevos o existentes; y

- Riesgos generales asociados con la propiedad de hoteles y bienes inmuebles.

La ocurrencia de alguno de los puntos anteriores podría afectarnos material y adversamente.

- **Estamos sujetos al riesgo de incremento en gastos por ser propietarios y operar hoteles.**

Estamos sujetos al riesgo consistente en aumentos de gastos por ser propietarios y operar hoteles, incluyendo sin limitar los siguientes:

- Costos de salarios y beneficios;

- Costos de reparación y mantenimiento;

- Cargas laborales;

- Costos de energía;

- Predial e impuestos;
- Costos por seguros; y
- Otros gastos de operación.

Cualquier aumento en uno o más de estos puntos que resulte en una pérdida de ingresos en exceso al monto que nuestro Asesor ha autorizado retener de los honorarios que le corresponden bajo el Contrato de Asesoría, podría tener un impacto adverso significativo en nuestros resultados de operación, flujo de efectivo y posición financiera.

- **Mantenimiento y renovación de los contratos de franquicia para la operación de las propiedades.**

La capacidad de identificar, asegurar y mantener el modelo de operación de negocios bajo contratos de franquicia y operación, el cual es un riesgo inherente a la industria hotelera y el modelo de negocio bajo contratos de franquicia. En caso de rescisión o no renovación de un contrato de franquicia, los términos y condiciones de las nuevas franquicias o contratos de operación podrían resultar menos favorables que los que actualmente se operan las propiedades.

- **Reputación de las marcas y protección de los derechos de propiedad intelectual.**

Eventos que dependen de terceros pueden dañar la reputación de las marcas con las que operan los hoteles, generando una percepción negativa y modificar la preferencia de los clientes, lo cual generaría una disminución en las tasas de ocupación de los hoteles y en consecuencia menores ingresos en nuestras propiedades.

- **Requerimiento de personal capacitado para la operación de los Bienes Inmuebles.**

La adecuada operación de los Bienes Inmuebles depende de los esfuerzos, conocimiento de la industria y experiencia de numerosos funcionarios y trabajadores especializados y altamente capacitados. La pérdida de los servicios de algunos o varios de ellos, así como la dificultad para encontrar funcionarios y empleados adecuados para sustituirlos podría tener un efecto sustancial adverso en la operación y resultados de los Bienes Inmuebles.

- **La naturaleza cíclica de la industria hotelera podría causar fluctuaciones en nuestro desempeño de operación lo que podría tener un efecto material adverso en nosotros.**

La industria hotelera históricamente ha sido altamente cíclica por naturaleza. Las fluctuaciones en la demanda de hoteles y derivado de ello, el desempeño operativo, son consecuencia de condiciones generales de mercado y económicas lo que subsecuentemente afecta los niveles de viaje de placer y negocios. Además de las condiciones económicas generales, la oferta de nuevos Cuartos es un importante factor que puede afectar el desempeño de la industria hotelera y el exceso en construcción de hoteles tiene el

potencial de exacerbar el impacto negativo de una recesión económica. Las tarifas por Cuartos y las tasas de ocupación, y por ello el Revpar, tienden a incrementar cuando la demanda de crecimiento excede el crecimiento en la oferta. No podemos asegurar si, o el alcance respecto a, que la demanda por hoteles regresará de dichos ciclos o si dicho regreso será sostenible. Conforme a los ingresos por hospedaje, éstos dependen en los incrementos en las tasas de ocupación y tarifas por Cuartos, por ende en el Revpar, un cambio adverso en los fundamentales del hotel podría resultar en retornos que sean substancialmente menores a nuestras expectativas o resultar en pérdidas, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

- **En caso que el Gestor Hotelero Fibra Inn (parte relacionada encargada de la operación hotelera) sea 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.**

En caso que el Gestor Hotelero Fibra Inn sea incapaz de pagar los gastos de operación asociados con alguno de nuestros hoteles, podría ser incapaz de cumplir con el pago de honorarios relativos a las franquicias y sus estándares bajo los contratos de franquicia. Adicionalmente, si un contrato de franquicia es terminado o suspendido por el incumplimiento de sus términos, podríamos requerir cambiar de franquicia o hacer ciertas mejoras a efectos de cumplir con los estándares de la marca, lo que podría causar problemas en la operación de dicho hotel. En virtud de que los ingresos por hospedaje de nuestros hoteles están principalmente determinados por los ingresos que cada hotel recibe de sus huéspedes, cualquier problema en la operación del hotel podría tener un efecto material adverso sobre nosotros. Más aún, estamos requeridos a garantizar obligaciones bajo los contratos de franquicia y podríamos estar requeridos a incurrir en gastos sustanciales en relación con nuestra garantía si se es incapaz de cumplir sus obligaciones bajo el contrato de franquicia.

- **Las actividades de adquisición, redesarrollo, reposicionamiento, renovación y reconversión de marca 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 afectarnos material y adversamente.**

Tenemos la intención de adquirir, re-desarrollar, renovar y modificar las marcas de nuestros hoteles, sujeto a la disponibilidad de hoteles atractivos o proyectos y nuestra habilidad para llevar a cabo dichas actividades en términos favorables. Al decidir si llevamos a cabo dichas actividades haremos ciertas asunciones en relación con el desempeño futuro de los hoteles o del proyecto. Sin embargo, hoteles nuevos, re-desarrollados, renovados, reposicionados o con nuevas franquicias podrían no desempeñarse como esperamos y los costos necesarios para alcanzar los estándares de las franquicias podría exceder nuestras expectativas, lo que podría afectar los retornos esperados.

Particularmente, en tanto estemos involucrados en las actividades anteriores, podrían presentarse los siguientes riesgos:

- Podríamos abandonar dichas actividades y podríamos ser incapaces de

recuperar gastos ya incurridos en relación con el análisis de dichas oportunidades;

- Hoteles adquiridos, reconstruídos, renovados o con nuevas franquicias podrían inicialmente no estar alineados con nuestros resultados y nuestros operadores podrían no ser capaces de operar eficientemente dichos hoteles para alcanzar nuestras expectativas;

- Podríamos ser incapaces para integrar nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente, particularmente adquisiciones de portafolios de hoteles en nuestras operaciones existentes;

- Nuestras actividades de reconstrución, reposicionamiento o nuevas franquicias podrían no completarse conforme a los calendarios establecidos lo que podría ocasionar un aumento en el servicio de la deuda, costos adicionales o menores rendimientos; y

- La atención de nuestro equipo de directivos y el del Asesor podría estar distraída por las actividades de adquisición, construción, reposicionamiento o nuevas franquicias, lo que en algunos casos podría ocasionar que sea menos compatible con nuestra estrategia de crecimiento.

La ocurrencia de alguno de los puntos mencionados podría afectarnos de manera material y adversa.

- **Enfrentamos competencia en la industria de alojamiento temporal en México lo que podría limitar nuestras ganancias y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones.**

La industria de alojamiento temporal en México es altamente competitiva. Esta competencia podría reducir las tasas de ocupación y las tarifas por Cuartos en nuestros hoteles lo que podría afectarnos adversamente en cuanto al nivel de ingresos por hospedaje derivado de dichas propiedades. Enfrentamos competencia de diversas fuentes, incluyendo otros lugares de alojamiento temporal vecinos a nuestros hoteles así como en mercados geográficos en los que se ubican dichos hoteles. Adicionalmente, aumentos en los costos de operación debidos a la inflación podrían no ser compensados con los ingresos por hospedaje. También enfrentamos competencia de marcas de servicios de alojamiento reconocidas a nivel nacional no asociadas a nosotros.

Nuestros hoteles están operados por el Gestor Hotelero Fibra Inn, que es parte relacionada, en su mayoría. Los ingresos de la Fibra dependen de la habilidad de los operadores hoteleros, ya sean terceros o de partes relacionadas, para competir satisfactoriamente con otros hoteles y lugares de alojamiento temporal en sus respectivos mercados. Algunos de nuestros competidores podrían tener sustancialmente mejor comercialización y recursos financieros que nosotros. Si nuestros gestores hoteleros son incapaces de competir de manera adecuada o si las estrategias de comercialización de nuestros competidores son efectivas, nuestros resultados de operación, condición financiera y la habilidad para cumplir con el servicio de la deuda que podamos incurrir, podrían verse afectadas adversamente y podría reducir el efectivo disponible para la entrega de Distribuciones.

- **El creciente uso de intermediarios para viajes a través de Internet por los consumidores y el incremento en el uso de tecnologías relacionadas a negocios podrían material y adversamente afectar la demanda por nuestros Cuartos y nuestras ganancias.**

A pesar de que la mayoría de los Cuartos que se reservan a través de Internet se venden a través de páginas web mantenidas por los franquiciantes y operadores, incluyendo IHG® y Hilton®, algunos Cuartos son reservados a través de intermediarios de viajes por Internet. Típicamente, estos intermediarios compran Cuartos a cierto descuento previamente negociado con hoteles participantes, lo que podría resultar en tarifas por Cuarto más bajas en comparación con aquellas ofrecidas por el franquiciante o los operadores. A medida que las reservas a través de Internet se incrementan, estos intermediarios podrían ser capaces de obtener mayores comisiones, reducidas tarifas por Cuartos u otras concesiones de nuestra parte y nuestros operadores. Más aún, algunos de estos intermediarios están tratando de ofrecer Cuartos como una comodidad mediante el incremento de la importancia del precio e indicadores generales de calidad tales como "hotel de tres estrellas en el centro de la ciudad", a costa de la identificación de la marca o la calidad del producto o servicio. Si los consumidores desarrollan lealtad a las marcas de sistemas de reservaciones por Internet en vez de nuestras marcas, el valor de nuestros hoteles se podría deteriorar y nuestro negocio verse afectado adversamente. A pesar de que la mayoría del negocio para nuestros hoteles se espera sea reservado a través de canales tradicionales, si el monto de las ventas a través de los intermediarios en Internet aumenta significativamente, los ingresos por Cuarto podrían disminuir y nuestras ganancias podrían ser afectadas material y adversamente.

Adicionalmente, el uso incrementado de teleconferencia y video-conferencia por negocios podría resultar en una baja en los viajes de negocios mientras que las empresas utilizan dicha tecnología que a su vez permite múltiples partes ubicadas en diferentes lugares participar en reuniones sin la necesidad de viajar. En la medida que dichas tecnologías jueguen un papel importante en el negocio diario y la necesidad de viajes de negocio baje, la demanda por nuestros Cuartos podría disminuir y podría afectarnos material y adversamente.

- **Costos asociados a, o la incapacidad para mantener los estándares de operación bajo las franquicias podría limitar nuestra flexibilidad o causar que nuestros contratos de franquicia terminen.**

Anticipamos que cualquier hotel que adquiramos, sujeto a la aprobación de los franquiciantes y la celebración de contratos definitivos de franquicia o licencia, estará afiliado con marcas de franquicia de hoteles internacionales. Bajo los términos de los contratos de franquicia, se nos requiere cumplir con estándares de operación específicos y otros términos y condiciones. Esperamos que nuestros franquiciantes inspeccionarán periódicamente nuestros hoteles a efectos de asegurar que nosotros y el Gestor Hotelero siguen los estándares de las marcas. Nuestra incapacidad y la del Gestor Hotelero para mantener dichos estándares u otros términos y condiciones, podrían resultar en que el contrato de franquicia sea terminado o que el franquiciante nos exija llevar a cabo un costoso programa de mejora. Si un contrato de franquicia es terminado en virtud de nuestra incapacidad para llevar a cabo las mejoras o de otra manera cumplir con los términos, también podríamos ser sujetos a una penalización por terminación que podría variar de

hotel a hotel. Más aún, bajo ciertas circunstancias, un franquiciante podría requerirnos efectuar gastos de capital sin importar que consideremos que dichos gastos no resultarán en un retorno aceptable de inversión. Si los fondos requeridos para mantener los estándares de operación del franquiciante son significativos o si un contrato de franquicia se da por terminado, podría afectarnos material y adversamente.

- **Si llegáramos a perder una licencia de franquicia en uno o más de nuestros hoteles, el valor de dichos hoteles podría reducirse significativamente y podríamos incurrir en costos significativos para obtener nuevas franquicias lo que podría generar un efecto material y adverso sobre nosotros.**

Si llegáramos a perder una licencia de franquicia, estaríamos obligados a utilizar una nueva marca en el hotel afectado. Como resultado, el valor del hotel afectado podría disminuir significativamente de la pérdida de una marca reconocida, soporte publicitario, participación en programas de lealtad de huéspedes y los sistemas de reservación centralizados del franquiciante. Más aún, la pérdida de la franquicia en un hotel en particular podría lastimar nuestra relación con el franquiciante lo que podría impedir nuestra habilidad para operar otros hoteles bajo dicha franquicia, limitar nuestra habilidad para obtener nuevas franquicias del franquiciante en el futuro en términos favorables y causar que incurramos en gastos significativos para obtener nuevas franquicias para un hotel en particular. Si perdemos franquicias, podría afectarnos material y adversamente.

Riesgos relacionados con Financiamiento a través de Deuda

El uso de deuda para financiar futuros desarrollos o adquisiciones de hoteles podría restringir nuestras operaciones, inhibir nuestra habilidad para crecer nuestro negocio y rendimientos y afectar de forma negativa nuestro negocio y resultados de operación.

Podríamos incurrir en deuda en relación con el desarrollo o adquisición futura de hoteles, mejoras de CAPEX en el portafolio o por otros motivos. Adicionalmente, podríamos incurrir en hipotecas al utilizar como garantía nuestros inmuebles. En caso de ser necesario o recomendable, también podríamos solicitar préstamos para hacer Distribuciones a efecto de continuar calificando como FIBRA. En tanto obtengamos deuda en el futuro y no tengamos los recursos suficientes para su pago al vencimiento, podría ser necesario refinanciar dicha deuda a través de más deuda o capital lo que podría no ser disponible o aceptable y podría ser dilutivo para nuestros Tendedores. Si somos incapaces de refinanciar la deuda podríamos vernos forzados a disponer de hoteles en tiempos inoportunos o en términos desventajosos lo que podría resultar en pérdidas. En la medida que no podamos pagar el servicio de la deuda, tendremos el riesgo de perder algunos o todos de nuestros hoteles que sean utilizados como garantía.

Para efectos fiscales, una quiebra o concurso de nuestros hoteles sería considerado como una venta a precio equivalente al balance de la deuda asegurada por la hipoteca. Si el balance de la deuda garantizada mediante hipoteca excede nuestra base impositiva en el hotel, tendríamos que reconocer el ingreso gravable pero no recibiríamos efectivo, lo cual podría afectar nuestra habilidad para cumplir con los requisitos de distribución para una FIBRA. Si alguno de nuestros hoteles es vendido por incumplimiento, nuestra habilidad para pagar Distribuciones podría ser limitada.

El monto de deuda vigente podría afectar nuestro negocio, condición financiera, liquidez y resultados de operación de la siguiente manera:

- Requerirnos utilizar una porción sustancial de flujos de efectivo para pagar el principal e intereses lo que reduciría nuestro efectivo disponible para Distribuciones;

- Ponernos en desventaja competitiva comparado con competidores con menor deuda;

- Hacernos vulnerables a la recesión económica actual, particularmente si continua en el futuro cercano y reduce nuestra flexibilidad para responder a condiciones económicas difíciles; y

- Limitar nuestra habilidad para pedir prestado más dinero para operaciones, capital o financiar futuras adquisiciones.

- **Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades.**

Podríamos adquirir bienes y derechos con gravámenes que limiten nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo e inclusive podríamos adquirirlos adicionalmente asumiendo la obligación de cumplir deudas de las personas que enajenen los mismos bienes y derechos. Asimismo podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos bienes y derechos. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiéramos no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos bienes y derechos, en nuestro perjuicio.

- **Nuestros arreglos financieros futuros probablemente contendrán convenios restrictivos con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución, de operación y nuestra habilidad para obtener financiamiento adicional.**

Probablemente estaremos sujetos a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones incluidas en los convenios relativos a algún financiamiento, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Nuestros financiamientos podrían incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente contendrían obligaciones restrictivas. Por ejemplo, si acordamos la obtención de un crédito con uno o más acreedores en México, o en cualquier otra parte, se prevé que este crédito contendrá una cantidad de obligaciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requeriría que nosotros mantuviéramos índices financieros específicos y que cumpliéramos con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés

mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

- **Nuestras obligaciones de pago de financiamientos futuras podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos propiedades, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.**

Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada con propiedades y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda podría someternos a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;

- nuestro endeudamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;

- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, lo que reduciría así el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, reduciría los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital y reduciría oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;

- los términos de cualquier refinanciamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda que está siendo refinanciada; y

- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro endeudamiento antes de su vencimiento en un momento en que podríamos ser incapaces de lograr financiamientos para lograr dicho pago.

- **Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.**

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, prestamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados 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.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro 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 o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a 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. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Riesgos Relacionados con Inversión en CBFIs

- **No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.**

Pretendemos efectuar Distribuciones de Efectivo, conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar Distribuciones de Efectivo conforme a la ley. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizarán a criterio de nuestro Comité Técnico y dependerá de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la

mayoría de los Miembros Independientes. Las Distribuciones de Efectivo podrían restringir nuestras operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones de Efectivo, nuestros índices de endeudamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

- **No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.**

No existe obligación de entrega de Distribuciones de Efectivo salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con los CBFIs. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs.

- **El Fideicomiso es Emisor, no de Garantía.**

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Bienes Inmuebles.

- **Activos limitados del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- **Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para su distribución a los Tenedores.**

La deuda en la que incurramos en el futuro puede tener un interés a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable en la que incurramos y podrían afectar las Distribuciones de Efectivo, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

- **La información financiera histórica que se incluye en este Informe Anual y se anexa al mismo, fue preparada aplicando las bases contables que se describen en las notas a la información financiera anexa. Dicha información pudiera no ser suficiente para el inversionista.**

La información financiera histórica que proviene de los estados de propósito especial de ingresos históricos y gastos de operación directos, se encuentra preparada aplicando las bases de contabilidad que se describen en las notas a dichos estados de propósito especial. Los estados de propósito especial no son estados financieros como los definen las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), por lo mismo no se puede aseverar que dicha información cumple con los lineamientos de los IFRS. La información financiera histórica que se presenta en este Reporte Anual y que se anexa al mismo pudiera no ser suficiente para los propósitos del inversionista.

- **El número de CBFIs disponible para ventas futuras podría afectar adversamente el precio de los CBFIs y futuras ventas por nuestra parte de CBFIs podría ser dilutivo a los Tenedores.**

Ventas sustanciales de CBFIs en el mercado de valores o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir podría afectar adversamente el precio de los CBFIs. La emisión de CBFIs en relación con nuestras propiedades, u otras emisiones de CBFIs podría ser dilutivo y podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

- **Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y diluir su valor.**

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier Oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

- **Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.**

Uno de los factores que influirá en el precio de nuestros CBFIs será el dividendo producido sobre nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un incremento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría verse afectado.

- **El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.**

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de calificar como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal, y nosotros pretendemos en general distribuir de acuerdo a la ley aplicable. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

- **El mercado secundario para nuestros CBFIs podría afectar el precio de CBFIs podría ser volátil o podría bajar sin importar nuestro desempeño de operación.**

El valor de mercado de los CBFIs podría ser material y adversamente afectado por las condiciones generales de mercado secundario, el interés de inversionistas institucionales en nosotros, la reputación general de las FIBRAs y lo atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores, nuestro desempeño financiero y condiciones del mercado de capital y deuda. Algunos otros factores podrían afectarnos negativamente o resultar en fluctuaciones respecto al precio de los CBFIs, como:

- Variaciones actuales o anticipadas en los resultados de operación trimestrales;

- Cambios en nuestros estimados de ingresos o ganancias;

- Publicación de reportes sobre nosotros, nuestros hoteles o la industria de bienes raíces en México;

- Incremento en las tasas de interés lo que podría hacer que los Tenedores demanden mayores Distribuciones;

- Reacción adversa del mercado a cualquier incremento en deuda que incurramos en el futuro;

- Adiciones o renuncias de nuestro personal clave y del Asesor, el

Administrador, o el Gestor Hotelero;

- Especulaciones en la prensa o la comunidad de inversionistas;
- La ocurrencia de cualquier factor de riesgo mencionado en el Reporte Anual;
- Condiciones generales de mercado y económicas, incluyendo factores no relacionados con nuestro desempeño operativo;
- Cambios en principios contables; y
- Cambios en las leyes o reglamentos que afecten adversamente nuestra industria.

- **Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la de nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.**

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoyará en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

- **Los Tenedores no tienen derechos preferentes que los faculten para participar en ofertas futuras.**

Bajo el Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs bajo una Oferta, los Tenedores no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de tenencia. Los derechos para adquirir de forma preferente CBFIs se conocen como derechos de preferencia. Como resultado, la tenencia de los Tenedores puede ser diluida al ocurrir aumentos de capital futuros.

- **Los Certificados Bursátiles Fiduciarios ó CBFs relacionados a la emisión de deuda pública emitida por la Compañía requieren una calificación crediticia de la Emisión.**

Por tratarse de un instrumento de deuda, los CBFs requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el Prospecto de Deuda emitido, así como de los riesgos respectivos a la emisión de deuda, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en estos valores.

- **Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.**

La inversión en los CBFIs implica invertir en instrumentos con características diferentes a aquéllas de los instrumentos tradicionales, y pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

- **Ausencia de Liquidez de los CBFIs.**

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario que otorgue un nivel de liquidez óptimo a los inversionistas, o bien que continúe existiendo tal mercado secundario. Por lo anterior, los inversionistas deberán estar preparados para detentar los CBFIs hasta su vencimiento y tomar todos los riesgos derivados de los mismos.

La inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores y su listado en la BMV, no es garantía de un mercado de negociación activa para los CBFIs o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores de venderlos al precio, en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

- **Reinversión de los recursos recibidos por las Distribuciones.**

Los inversionistas deben de considerar que al entregarse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos con relación a los CBFIs.

Riesgos Relacionados a Conflictos de Interés

- **El Contrato de Asesoría podría ser difícil y costoso de terminar conforme a sus términos.**

La terminación del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor podría ser difícil y costoso de terminar. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor podrá ser removido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o *(ii)* por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% de los CBFIs en circulación. En caso de que nuestro Asesor sea sustituido en virtud de acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 89% de los CBFIs en circulación o, porque el Contrato de Asesoría se dé por terminado en forma anticipada, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente: (a) Si la destitución se efectúa dentro de los 10 (diez) años siguientes a la fecha en que se realice la primera Emisión y Colocación de los CBFIs, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá pagar a nuestro Asesor, el monto equivalente a la comisión y honorarios pactada en dicho contrato que se hubiere generado por los 10 (diez) años referidos, restando las comisiones y honorarios efectivamente pagadas a nuestro Asesor durante el tiempo que prestó los servicios antes de que surta efectos su destitución; y (b) si la destitución se efectúa a partir del décimo año

siguiente a la fecha en que se realice la primera Emisión y Colocación de CBFIs, no habrá compensación por destitución alguna.

- **Algunos de nuestros funcionarios ejecutivos tienen influencia significativa con relación a los términos de nuestras operaciones**

No llevamos a cabo negociaciones en igualdad de condiciones con algunos de nuestros directivos, incluyendo contratos de trabajo de los miembros de nuestro equipo directivo de administración con las partes relacionadas por su calidad de funcionarios ejecutivos de dichas entidades. Por lo tanto, los términos de estos contratos pueden no ser tan favorables para la Fibra como si ellos lo hubieran negociado con terceros. Algunos de nuestros directivos cuentan con mucha experiencia y significativa influencia en el tipo y nivel de prestaciones.

- **Los miembros del equipo de directivos del Asesor, cada uno de los cuales es también directivo de la Fibra, del Administrador y/o del Gestor Hotelero, tienen intereses de negocios e inversiones fuera de nuestro negocio que podría potencialmente ocupar su tiempo y desviar su atención de la Fibra.**

Los miembros del equipo de directivos del Asesor cada uno de los cuales es también directivo del Administrador y/o del Gestor Hotelero, los cuaes tienen intereses de negocios fuera del negocio de la Fibra, incluyendo la propiedad y responsabilidades de administración relacionadas con algunas propiedades y entidades terceras. La presencia de intereses fuera de nuestro negocio puede representar un conflicto en el cual podría interferir con su capacidad como miembros del equipo directivo para dedicar su tiempo y atención y, como resultado nuestro negocio podría verse afectado.

- **Victor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya tienen una influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer esa influencia en una forma que no es en el mejor interés para los Tenedores.**

Los fideicomitentes iniciales (Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas y Oscar Eduardo Calvillo Amaya) del Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar siempre a la mitad más uno de los miembros del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control y podrían ejercer influencia en las decisiones de la Fibra.

A través del Fideicomiso de Control y siempre que posean al menos el 11% de CBFIs en circulación a través del mismo, podrán nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán tener el control sobre ciertos actos que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo, pero sin limitar la modificación de algunas disposiciones de nuestro Fideicomiso, la remoción del Asesor o del Gestor Hotelero por otra razón diferente que por “causa”, la aprobación de transacciones corporativas significativas tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y nuestra existencia como FIBRA, y la posibilidad de cancelar nuestros CBFIs del RNV a cargo de la CNBV, y deslistarlos de la Bolsa Mexicana de Valores, en cada caso, sin tomar en cuenta si los otros Tenedores de CBFIs si consideran que una determinada acción es en su mejor interés. Además, algunos de estos individuos sirven en nuestro Comité Técnico.

- **La capacidad de los principales fundadores para vender su participación accionaria y la especulación acerca de esas posibles ventas pueden afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs en el mercado secundario.**

  Los miembros del equipo de directivos del Asesor, y los miembros de nuestro Comité Técnico podrían, sin el consentimiento previo de los actuales Tenedores, disponer o enajenar cualquiera de sus CBFIs o cualquier valor convertibles o canjeables por CBFIs.

Riesgos relacionados con nuestra organización y estructura

- **El cierre de las transacciones por virtud de las cuales adquiriremos propiedades está sujeta a ciertas condiciones que podrían evitar que adquiramos dichos inmuebles.**

Nuestra capacidad para completar adquisiciones depende de diversos factores, incluyendo la conclusión de un proceso de auditoría y ciertas condiciones de cierre, entre otros. Si somos incapaces de completar alguna de estas adquisiciones dentro de los tiempos que debemos hacerlo, podría verse afectado adversamente nuestra condición financiera, resultado de operación, liquidez y nuestra habilidad para pagar Distribuciones a los Tenedores. En dicho supuesto, podríamos no ser capaces de evaluar por adelantado, la manera en que invertiremos dichos recursos o los beneficios económicos que adquiriríamos con dichos recursos.

- **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 y hotelera 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, y de 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".

- **Alteraciones en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra capacidad para obtener financiamiento suficiente de terceros para nuestras necesidades de capital, incluyendo la expansión, adquisición y otras actividades, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectarnos adversa y materialmente.**

La reciente recesión económica impactó materialmente la liquidez en los mercados financieros haciendo los términos para ciertos financiamientos menos atractivos, y en algunos casos, han dado lugar a la falta de disponibilidad de financiamiento, incluso para

compañías que de otro modo califican para obtener financiamiento. La continuada volatilidad e incertidumbre en los mercados mundiales de crédito y valores pueden impactar negativamente nuestra capacidad para tener acceso a financiamiento adicional para nuestras necesidades de capital, incluyendo la expansión, actividades de adquisición y otros fines, en condiciones favorables o en absoluto, lo cual podría afectar negativamente nuestro negocio. Además, debido a esta incertidumbre, podríamos en el futuro no ser capaces de refinanciar o ampliar nuestra deuda, o las condiciones de cualquier refinanciamiento puede no ser tan favorable como los términos de nuestra deuda existente. Si no tenemos éxito en llevar a cabo el refinanciamiento de nuestra deuda a su vencimiento, podemos estar forzados a disponer de nuestros hoteles en condiciones desfavorables, lo cual podría afectar negativamente nuestra capacidad para pagar otras deudas y cumplir con nuestras otras obligaciones contraídas previamente. La recesión prolongada en los mercados financieros puede ocasionar que busquemos fuentes alternativas de financiamiento potencialmente menos atractivas y podemos requerir realizar ajustes mayores a nuestro plan de negocios. Estos eventos también pueden ocasionar que sea más difícil y costoso para nosotros captar capital o incurrir en deuda garantizada o no garantizada, lo cual podría afectarnos materialmente y negativamente.

- **Nuestra estrategia de negocio 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 nuestras perspectivas de crecimiento.**

Nuestra estrategia de negocio depende en lograr un crecimiento en nuestros ingresos e ingreso neto derivado de los aumentos previstos en la demanda de Cuartos como parte de una recuperación económica futura. Consecuentemente, cualquier retraso o una más recuperación económica más débil que la esperada podría afectar material y negativamente nuestra perspectiva de crecimiento. Además, incluso si la economía se recupera, no podemos garantizar que la demanda de Cuartos se incrementará arriba de nuestros niveles actuales. Si la demanda no se incrementa en un futuro próximo, o si la demanda se debilita aún más, nuestros resultados de operaciones futuros y nuestra perspectiva de crecimiento podrían verse material y negativamente afectados.

- **Dependeremos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos dificultades para obtener capital, es posible que no seamos capaces de realizar adquisiciones futuras necesarias para hacer crecer nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones vencidas.**

Con el fin de calificar como una Fibra bajo los artículos 223 y 224 de la LISR, se nos exigirá, entre otras cosas, distribuir cada año a los Tenedores al menos 95% de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir algunas obligaciones a vencer.

Esperamos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores inclusive de renta variable, para financiar necesidades futuras de capital.

La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. Nuestro acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

- **Nuestra capacidad para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir nuestros negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestro incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores de renta variable.**

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores para nosotros dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro desempeño financiero;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria y hotelera mexicana;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las futuras distribuciones; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

Nuestro fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

- **De conformidad con la legislación bursátil emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, se tienen establecidas políticas con el monto de endeudamiento en el que podemos incurrir. Si estas leyes cambiaran, podriamos incurrir en cantidades significativas de deuda, lo cual podría afectar negativamente nuestros resultados de operación, pudiendo poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podría afectar negativamente nuestra capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores y el precio de mercado de nuestros CBFIs**

De conformidad con la legislación aplicable emitida por la CNBV y por el propio Fideicomiso, existen políticas de endeudamiento topado al 50% sobre activos, si esta legislación cambiara podríamos llegar a que el grado de endeudamiento fuera más alto, lo que resultaría en un mayor riesgo de incurrir en incumplimiento de nuestras obligaciones y un correspondiente incremento en los requisitos de servicio de deuda que podrían afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de operación.

- **Como resultado de ser un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá tiempo de gerencia y atención sustanciales.**

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores. Somos una entidad recientemente creada y por ello continuamos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para nuestras propiedades. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a que nuestros CBFIs sean deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar

significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

- **La salida de cualquier personal clave o del personal clave de nuestro Administrador, que tenga experiencia significativa y relaciones en la industria hotelera, podría afectarnos material y adversamente.**

Dependemos de la experiencia y relaciones de nuestro equipo de directivos durante los cuales han establecido una extensiva red de contactos y relaciones de la industria hotelera, incluyendo relaciones con marcas de hotel nacionales y globales, dueños de hoteles, financieros, operadores, corredores de bienes raíces comerciales, compañías desarrolladoras y administradoras. No podemos asegurar que cualquiera de las personas que formen parte de nuestro personal clave continuarán trabajando con nosotros. Cualquier dificultad de atraer y retener personal con talento y experiencia, podría afectar de manera adversa nuestra habilidad para identificar potenciales oportunidades de inversión, nuestras relaciones con marcas de hotel nacionales y globales y con cualquier otro participante de la industria y la ejecución de nuestra estrategia de negocio. Adicionalmente, dicha perdida podría ser percibida de manera negativa por el mercado, lo que podría reducir el valor de mercado de nuestros CBFIs.

- **Nuestra habilidad para enajenar nuestras propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con nuestra calificación como FIBRA y por derechos de reversión y estas limitantes podrían reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar nuestra liquidez o flexibilidad operativa, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.**

Para calificar como FIBRA, estamos sujetos al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. En caso de venta de una propiedad durante este periodo, podríamos estar sujetos a consecuencias fiscales significativas, lo que haría que la venta de la propiedad fuera menos deseable. Para poder mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAs, pretendemos mantener cualquier propiedad construida o adquirida por nosotros por un periodo de cuatro años contados a partir de la terminación de la construcción o adquisición. A la fecha de la venta de la propiedad, tendremos que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los convenios de aportación y los contratos de fideicomiso.

- **Si somos incapaces de vender, disponer o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de realizar nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio se puede ver afectados adversamente.**

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y son difíciles de vender rápidamente. Los beneficios, si los hay, serían obtenidos a partir de una inversión generalmente con la disposición o refinanciamiento de la propiedad en garantía. Podríamos ser incapaces de alcanzar nuestros objetivos de inversión por ventas o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo dado o de otra manera podríamos ser incapaces de alcanzar cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían

surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para una propiedad, cambios en la condición financiera o prospectos de compradores futuros, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en la Legislación Aplicable o políticas fiscales de jurisdicciones en las cuales está ubicada la propiedad relativa.

- **Las coinversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en coinversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en coinversiones.**

Podemos invertir en propiedades conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, coinversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, coinversión u otra. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas coinversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la coinversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables de los actos de nuestros socios en dicha coinversión.

- **Dependemos del desempeño del Gestor Hotelero, quien se hará cargo de la gestión de la mayoría de nuestros hoteles, la cual podría ser afectada de manera material y adversa si el Gestor Hotelero no opera nuestros hoteles en nuestro mejor interés. Sustituir al Gestor Hotelero podría afectar de manera adversa nuestra relación con nuestros franquiciantes.**

En caso de que, rescindamos los Contratos de Gestión Hotelera celebrados con el Gestor Hotelero, no podemos asegurar que encontremos un Gestor Hotelero sustituto o que nuestros franquiciantes autoricen una sustitución del Gestor Hotelero de manera oportuna o que el gestor hotelero sustituto sea exitoso en la operación. Adicionalmente, si el Gestor Hotelero no tiene la capacidad económica o no tiene la voluntad de cumplir sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Gestión Hotelera, nuestra habilidad para encontrar un Gestor Hotelero sustituto o un operador de hotel para nuestros hoteles podría ser desafiante y consumir tiempo y podría causarnos incurrir en costos significantes para la

obtención de nuevos Contratos de Gestión Hotelera para nuestros hoteles. Consecuentemente, si rescindimos nuestros Contratos de Gestión Hotelera con el Gestor Hotelero, podríamos ser afectados de manera material y adversa.

Un número de empleados que prestan servicios a los hoteles son contratados por Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada, o por un tercero que a su vez sea un operador hotelero. Si el Gestor Hotelero no cumple con sus obligaciones laborales, los empleados podrían iniciar acción legal y podríamos ser declarados responsables de los salarios caídos, beneficios o cualquier otro derecho a que sean acreedores los empleados de conformidad con la Ley Federal del Trabajo, pagaderos por el Gestor Hotelero a los empleados. Podríamos incurrir en costos considerables con relación a dichos potenciales procesos legales, que reducirían el efectivo disponible para distribución a los Tenedores.

Adicionalmente, muchas de nuestros contratos de franquicias existentes, típicamente contienen acuerdos restrictivos que limitan o restringen nuestra capacidad para vender o refinanciar un hotel sin el consentimiento del franquiciante, establecen derechos de primera oferta a favor del franquiciante en caso de ciertas ventas o transferencias de un hotel y establecen que el franquiciante tenga el derecho de aprobar cualquier cambio en el Gestor Hotelero encargado de la operación del hotel. Generalmente, podríamos no estar de acuerdo en vender, arrendar o de cualquier otra forma transferir un hotel en lo particular, a menos que a quien se venda, arriende o transfiera no sea un competidor del franquiciante y asuma los contratos de franquicia relacionados con dicho hotel. Si el franquiciante no consiente la venta o financiamiento de nuestros hoteles, estaríamos prohibidos para tomar acciones que de otra forma serían en el mejor interés de los Tenedores.

- **Dependemos del Asesor, así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.**

El Asesor asiste en la formulación e implementación de la estrategia de inversión y financiamiento. En consecuencia, el éxito del negocio dependerá en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave del Asesor. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave del Asesor podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor seguirá siendo nuestro Asesor, o de que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales del mismo. Los términos iniciales del Contrato de Asesoría solamente se extienden hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta, con renovaciones automáticas por un plazo de un año comenzando en el décimo aniversario del cierre de la Oferta. Si el Contrato de Asesoría se termina y no se encuentra un reemplazo

- **El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y fue modificado 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 nos afecte adversamente.**

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y otras normas legales fueron modificadas. No puede haber ninguna garantía de que la legislación

aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, los resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

- **Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.**

Dentro de los parámetros establecidos en la legislación bursátil emitida por la CNBV y la del propio Fideicomiso, en cuanto a políticas de inversión, endeudamiento y distribución, y políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores siempre y cuando se cumpla con la ley vigente. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de nuestros CBFIs y en nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

- **Se espera que nuestro Comité Técnico apruebe políticas de inversión relevantes y que no revise ni apruebe en lo particular cada decisión de inversión hecha por el equipo de directivos de nuestro Administrador.**

Nuestro equipo de directivos estará autorizado por nuestro Comité Técnico para cumplir con lineamientos de inversión y, consecuentemente, tiene una gran libertad para determinar los activos que son inversiones adecuadas para nosotros, así como para las decisiones de inversión individuales. Nuestro equipo de directivos de administración podría efectuar inversiones con tasas de retorno más bajas que aquellos retornos anticipados de conformidad con las condiciones actuales de mercado y/o podría hacer inversiones con mayor riesgo para alcanzar dichos retornos anticipados. Nuestro Comité Técnico no revisará o aprobará cada inversión propuesta por nuestro equipo de directivos.

- **El desempeño histórico de nuestro equipo de directivos del Asesor puede no ser indicativo de futuros resultados o de inversión de nuestros CBFIs.**

El desempeño pasado de nuestro equipo de directivos o el del Asesor no pretende ser indicativo, garantía o predicción de retornos que nosotros o nuestro Asesor logremos en el futuro. Esto es especialmente cierto para nosotros dado que operamos como un fideicomiso en términos de las disposiciones legales Mexicanas, con nuestros CBFIs inscritos en el RNV y necesitaremos cumplir con ciertos requisitos regulatorios relacionados con fideicomisos con valores inscritos en el RNV, así como requisitos aplicables a FIBRAs en términos de la LISR, los cuales son muy técnicos y complejos.

Consecuentemente, no podemos asegurar que nuestro equipo de directivos o el del Asesor replique su desempeño histórico y en sus otros proyectos anteriores. Nuestros retornos de inversión podrían ser substancialmente menores que los retornos alcanzados por ellos y en otros proyectos anteriores.

Riesgos relacionados con México

- **Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.**

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No garantizamos que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de nuestros CBFIs.

- **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 nuestras operaciones y nuestra condición financiera.**

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en

particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de nuestros CBFIs.

- **Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operaciones.**

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones pueden ser afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asumir que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

- **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 nuestra posición financiera y resultados de operación.**

Dado que sustancialmente todos nuestros ingresos son y continuarán estando denominados en Pesos y una porción de nuestra futura deuda podría estar denominada en Dólares, moneda del curso legal en los Estados Unidos de América, si el valor del Peso disminuye respecto del Dólar, nuestro costos de financiamiento podrían incrementar. Adicionalmente, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar, en términos Peso, el monto de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Banco de México podría, de tiempo en tiempo, participar en el mercado de divisas extranjero para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno Federal también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proveer liquidez al mercado de divisa, tal como usar contratos de derivados no cotizados en bolsa y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, el Peso es actualmente sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar y podría ser sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en los tipos de cambio podrían afectar de manera adversa nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también podría afectar de manera adversa el desempeño de la inversión en dichos activos. Dado que los activos podrían ser adquiridos en Pesos y los ingresos podrían ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos cuantificados en Dólares podría ser favorablemente o desfavorablemente afectados por los cambios en los tipos de cambio, por los costos de conversión y por la regulación para el control de divisas. Consecuentemente, el monto de las distribuciones efectuadas por nosotros, así como el valor de nuestras de inversiones denominadas en Dólares, serán afectadas de manera adversa por la reducción en el valor del Peso con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso podría también resultar en la alteración de los mercados internacionales de divisas. Esto podría limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y otras monedas, por ejemplo, para efectos de efectuar pagos de capital e intereses de nuestros valores y de cualquier pasivo denominado en Dólares que debamos cubrir en el futuro, y podríamos tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo en periodos futuros, a manera de ejemplo, por incrementar, en términos Peso, el monto de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de interés moratorio entre nuestros acreditantes. En tanto el Gobierno Federal actualmente no restrinja y, por muchos años no lo hecho, el derecho o la capacidad de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o para transferir otras monedas fuera de México, el Gobierno Federal podría instituir políticas restrictivas de control de divisas en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de divisas adoptada por el Gobierno Federal en la economía de México no puede ser predicha.

- **La depreciación del tipo de cambio y las medidas gubernamentales para el control de la inflación en México, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.**

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que los índices de inflación anual de sus principales socios comerciales. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios, costos y gastos a nuestros huéspedes para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de tarifa comúnmente están vinculados al dólar. Pero los ingresos están denominados en Pesos. En consecuencia, los ajustes en la tarifa basados en el tipo de cambio pueden tener un impacto o beneficio directo sobre los ingresos.

- **Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.**

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Un cambio de gobierno en México; cualesquiera cambios en la política monetaria y fiscal podrían repercutir negativamente en la inflación, tasas de interés y tipo de cambio. Asimismo, los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo que pudieren suscitarse durante la administración y legislatura podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

- **Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de los CBFIs y nuestros resultados de operaciones.**

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de

valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

- **Altas tasas de interés en México podrían incrementar nuestros costos financieros**

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal . La tasa de interés CETES a 28 días fue de 7.4% y 8.0% para 2007 y 2008 respectivamente. Como resultado de la recesión y desaceleración económica en México durante el año 2009, el Banco de México bajo su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o TIIE a 4.5% en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Como resultado, las tasas de interés CETES disminuyó a aproximadamente 4.5% en 2009 y ha continuado disminuyendo desde ese tiempo a 4.45% en 2010, 4.13% en 2011 y 3.91% en 2012. A mediano plazo, es posible que el Banco de México incremente su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés

- **Estamos sujetos a estándares de contabilidad y revelación distintos a aquellos a los que se sujetan compañías en otros países.**

Estaremos sujetos a obligaciones de revelación, con respecto a los CBFIs que están listados en la BMV. Los estándares de revelación impuestos por la BMV podrían ser diferentes a aquellos impuestos por las bolsas de valores en otros países o regiones como Estados Unidos de América. Como resultado de lo anterior, el nivel de información que está disponible podría no corresponder con lo que los inversionistas no mexicanos están acostumbrados. Adicionalmente, los estándares de contabilidad y los requisitos de revelación en México difieren de aquellos en los Estados Unidos de América. En particular, nuestros estados financieros serán preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS” por sus siglas en inglés). Los rubros de los estados financieros de una compañía preparados de conformidad con las IFRS podrían no reflejar su situación financiera o los resultados de operación del modo en que hubieran sido reflejadas si dichos estados financieros hubieran sido preparados de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América.

- **México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y podría afectar las operaciones.**

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y a otros. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en los que operamos, y por lo tanto sobre nuestra

condición financiera y resultados de operación.

Riesgos Fiscales

- **Ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento.**

En caso que percibamos ingresos diferentes a los derivados del arrendamiento de nuestros inmuebles, como los ingresos de operación hotelera u otros ingresos por servicios, perderemos 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 CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

- **Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.**

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA.

En general, las legislaciones fiscales locales correspondientes estipulan que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento en que se aportaron al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes perdieron en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles que se aportaron y sobre los cuales se mantuvo el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenaron los CBFIs recibidos por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, estuvimos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto se calculó proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habría perdido el derecho de reversión en su proporción.

- **Devolución del Impuesto al Valor Agregado**.

Como resultado de la adquisición de los Bienes Inmuebles se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual fue trasladado y enterado al fisco federal.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario cuenta con la posibilidad de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación de los Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

- **Reformas fiscales y legales inesperadas.**

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regulan a dicho Fideicomiso, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada, y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

- **Modificaciones al Régimen Fiscal del Fideicomiso.**

Aun cuando el Fideicomiso actuaría sólo como un conducto de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirían los recursos derivados de dichos valores y dicho Fideicomiso no estaría recibiendo ganancias derivadas de dichas actividades, las autoridades mexicanas podrían tener una opinión diferente en relación con la naturaleza fiscal que guarda el Fideicomiso, debido a que dichas autoridades podrían considerar que cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario, definiría la naturaleza del Fideicomiso y, como resultado, llevar a cabo cualquier acto comercial a través de dicho fideicomiso lo podría definir como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales.

- **Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores**

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, 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 nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE DICHAS DISTRIBUCIONES. EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.

d) Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo los números 2679-1.81-2013-009, 2679-1.81-2014-016, 2679-1.81-2014-021 y 2679-1.81-2015-024, según se advierte de los oficios número 153/6487/2013 el 11 de marzo de 2013, 153/106400/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, 153/107509/2014 de fecha 22 de octubre de 2014 y 153/4987/2015 de fecha 20 de enero de 2015 emitidos por la CNBV.

Adicionalmente, tiene CBFs inscritos en un Programa de Emisión de deuda con oficio de autorización no. 153/5767/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015 por la CNBV. Como consecuencia de lo anterior, emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV y la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Adicionalmente, tenemos establecido un programa de American Depositary Receipts (ADRs) Nivel 1 para Fibra Inn, el primer programa de ADRs para un fibra mexicana. Fibra Inn nombró a The Bank of New York Mellon, líder global en servicios de gestión de activos y servicios de inversión, como banco depositario de sus ADRs. Cada ADR representará 10 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y cotiza en el mercado over-the-counter (OTC) bajo el símbolo: DFBRY. Los CBFIs de Fibra Inn continuan cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el mismo símbolo: FINN13. Es importante mencionar que el lanzamiento de este programa de ADRs no resultará en un incremento en el número de CBFIs en circulación en el mercado. Este nuevo programa comenzó a operar oficialmente el lunes, 28 de Diciembre de 2015.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en todos los ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro

El Fideicomiso no presenta cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro.

f) Destino de los Fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el Prospecto de Colocación de la Oferta Inicial o de Ofertas Subsecuentes

Derivado de la suscripción de CBFIs de noviembre de 2014, el Fideicomiso aplicó

en su totalidad durante el 2015 los recursos derivados de la misma.

Por otro lado, derivado de la Emisión de Deuda Pública realizada el pasado 28 de septiembre de 2015, el Fideicomiso aplicó durante el 2015 un total de Ps. 1,278.2 millones y quedan por ejercer un total de Ps. 597.2 millones al 31 de diciembre de 2015. El detalle se muestra a continuación:

Recursos de la emisión de deuda aplicados durante 2015:

- Ps. 27.5 millones de gastos de emisión
- Ps. 600.0 millones para el pago de la deuda bancaria
- Ps. 196.0 millones de inversiones en los hoteles actuales
- Ps. 318.4 millones adquisición del hotel Hampton Inn by Hilton Chihuahua
- Ps. 84.7 millones adquisición del hotel City Express Chihuahua
- Ps. 34.2 millones adquisición del hotel City Express Junior Chihuahua
- Ps. 17.4 millones gastos de escrituración e impuestos por la adquisición de los hoteles antes mencionados

g) Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

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

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV, incluyendo este Reporte Anual. Esta información se encuentra a disposición del público en la página de internet de Fibra Inn en www.fibraInn.mx; así como en las páginas de internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx. Los inversionistas que prefieran hacer la consulta físicamente, podrán acudir al Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas de CI Banco, quien funge como Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes no 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México, D.F., atención de: Delegado Fiduciario de la Representación Común RC/00141 a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia, en el teléfono 52(55)5063-3978 ó mjimenezlabora@cibanco.com e instruccionesmexico@cibanco.com

De igual forma, los inversionistas que quisieran contactar directamente a la emisora, podrán hacerlo con Lizette Chang, quien es la responsable de la atención a inversionistas y analistas al teléfono (81)5000-0211 ó lchang@fibraInn.mx

2) El Fideicomiso

a) Historia y Desarrollo

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

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

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

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

El Fideicomitente de la Fibra es Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., integrado por un grupo empresarial líder en México dedicado principalmente a la adquisición, arrendamiento, desarrollo y operación de hoteles diversificados en 4 segmentos (11 de servicios limitados, 17 de servicios selectos, 11 de servicios completos y 1 de estancia prolongada), ubicados en 15 estados (Nuevo León, Coahuila, Tamaulipas, Querétaro, Chihuahua, Guadalajara, Quintana Roo, Puebla, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Sinaloa, Jalisco, Distrito Federal y Sonora) y que representan 6,832 cuartos totales; de los cuales 6,509 cuartos están en operación, 171 están en ampliación. Al 31 de diciembre de 2015 los cuartos operados tuvieron una tasa de ocupación del 56.1%. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2015 se tenía un hotel en acuerdo vinculante que representaba 152 cuartos y que se añadirá al portafolio de la fibra una vez que se lleve a cabo la escituración y pago de dicho inmueble.

En los últimos años, los hoteles de Fibra Inn ganaron los siguientes reconocimientos:

1997	Promus International Hotel of the Year Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Norte

	President's Award International	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
1998	Circle of Excellence Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
1999	Circle of Excellence Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2001	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2002	Chairman Award	Courtyard by Marriot®	Monterrey Aeropuerto
	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Certificate of Excellence	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2004	Hampton Lighthouse Award for Best International Property	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2005	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Hampton Lighthouse Award for Best International Property	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
	Distintitvo M Award for quality and service	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
2006	Certificate of Excellence	Hampton Inn by Hilton®	Saltillo
	Certificate of Excellence	Hampton Inn by Hilton®	Monterrey Galerías Obispado
	Hampton Lighthouse Award for Best International Property	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
2007	Circle of Excellence Award	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Torreón Aeropuerto Galerías
2008	InterContinental Hotels Group Developer of the Year	Hampton Inn by Hilton®	Región México
2009	Wall of Fame Award		Torreón Aeropuerto Galerías
	IHG's Newcomer of the Year	Holiday Inn Express®	Saltillo
	IHG's Newcomer of the Year	Holiday Inn Express & Suites®	Ciudad Juárez
		Holiday Inn Express & Suites®	Toluca
2010		Holiday Inn Express & Suites®	Monterrey Aeropuerto
	Hampton Spirit Award	Hampton Inn by Hilton®	Querétaro
2011	Estrella Award y Latino Management Company of the Year	Hoteles Prisma como compañía operadora de Latinoamérica	
2012	Hampton Spirit Award	Hampton Inn by Hilton®	Saltillo
	Wall of Fame Award	Hampton Inn by Hilton®	Querétaro
	InterContinental Hotels Group Developer of the Year		
	Mover & Shaker Award	Hampton Inn by Hilton®	Querétaro
2014	Circulo de Calidad Turistica	Hampton Inn by Hilton®	Querétaro
	Permio al Desempeño México – Categoría Hoteles Up Scale	Staybridge Suites®	Guadaljara Expo
	Hotel Certificado por el Estado de Guanajuato en Cuidado y Ahorro del Agua	Wyndham Garden®	Silao
	InterContinental Hotels Group Developer of the Year		
	Hampton Spirit Award	Hampton Inn by Hilton®	Hermosillo
2015	Mover & Shaker Award for Improvement Awarness of the 100% Satisfaction Guarantee	Hampton Inn by Hilton®	Hermosillo
	Mover & Shaker Award for Problem Avoidance Category	Hampton Inn by Hilton®	Reynosa
	Top Ten Hotels Performers 2015 de Hilton Worldwide	Hampton Inn by Hilton®	Chihuahua
		Hampton Inn by Hilton®	Hermosillo
	Super Empresas Expansión	Wyndham Garden®	Silao

Intercontinental Hotels Group por Difusión y Desarrollo	Holiday Inn® & Suites	Guadalajara Centro Histórico
Premio Estatal a Mérito Laboral	Wyndham Garden®	Irapuato

b) Descripción del Negocio

Somos un fideicomiso mexicano dedicado a adquirir, desarrollar, operar y rentar un amplio grupo de propiedades principalmente destinados al hospedaje en México para servir al viajero de negocios. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores de CBFIs, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas a la prestación de servicios de hospedaje temporal y arrendamiento, en el sector hotelero de servicios selectos servicios completos, servicios limitados y de estancia prolongada, contando con marcas altamente reconocidas, las cuales gozan de una buena ubicación (entre otras características) y que esperamos generen (en el presente o en el futuro) ingresos.

Descripción de una FIBRA

Un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). Es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles en México para ser destinados al arrendamiento (y su posible venta futura) o a la adquisición del derecho a percibir el ingreso por concepto de renta derivado del arrendamiento de tales bienes inmuebles, así como el otorgamiento de financiamiento para dicho propósito utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de los CBFIs y de CBFs.

CBFIs y CBFs

El Fideicomiso establece que podemos emitir CBFIs y CBFs, los cuales cotizan en la BMV bajo la clave de cotización "FINN13" y “FINN15” respectivamente. Estos no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros. No conceden a sus Tenedores de CBFIs o CBFs derechos sobre los Bienes Inmuebles.

Sujeto a las estipulaciones de el Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs o CBFs, los Tenedores de CBFIs tienen derecho a (i) a recibir Distribuciones de Efectivo, de la manera en que lo autorice el Comité Técnico, y (ii) a recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad

con los requerimientos de la Legislación Aplicable. Los Tenedores de CBFIs o de CBFs no tienen derecho a usar o disponer de los Bienes Inmuebles ya que son propiedad del Fideicomiso.

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

El Comité Técnico estará 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).

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

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

A continuación se incluye una tabla con los miembros que forman parte del Comité Técnico al 31 de diciembre de 2015:

Miembro	**Edad**	**Suplente**
Victor Zorrilla Vargas	62	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	53	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	59	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	54	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	59	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	57	José Pedro Valenzuela Rionda

Adrián Jasso	50	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	41	Juan Carlos Calderón Guzmán
Marcelo Zambrano Lozano*	60	
Adrián Garza de la Garza*	63	
Rafael Gómez Eng*	62	
Everado Elizondo Almaguer*	72	
Héctor Medina Aguiar*	65	

*Miembro Independiente.

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

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

- ***Fondo de Gastos de Emisión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador. Este fondo será actualizado cada vez que haya una Emisión.

- ***Fondo de Impuestos por Inversión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento, que le sean notificados al Fiduciario por el Asesor.

- ***Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta Concentradora, en la cual se registran los recursos correspondientes para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

- **Cuenta General**. En esta cuenta se deposita la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, así como las Rentas, cuotas de mantenimiento y en general todos los ingresos derivados de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- ***Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento que le sean notificados al Fiduciario por el Administrador y será actualizado por el Administrador de tiempo en tiempo.

- ***Fondo de CAPEX***. Estos fondos son subcuentas de la Cuenta General (una por cada una de las Inversiones en Bienes Inmuebles), en los cuales se registran los recursos necesarios, previa notificación por escrito al Fiduciario indistintamente del Asesor y/o del Comité Técnico para el mantenimiento, remodelaciones, contratación de seguros, sustituciones de equipo y demás relativos al Bien Inmueble

correspondiente, recursos que serán entregados a la persona que indique el Asesor y conforme al calendario y presupuesto que le instruya el Comité Técnico.

- ***Fondo de Servicio la Deuda***. Este fondo es una subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los recursos necesarios para el pago de capital e intereses (de la deuda) derivados de cualquier financiamiento pagadero por el Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario girada de manera indistinta por el Comité Técnico y/o el Asesor.

- **Cuenta de Distribuciones de Efectivo**. En esta cuenta se depositan los recursos que integran las Distribuciones de Efectivo de tiempo en tiempo. Los recursos disponibles en esta cuenta son distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso y los documentos de emisión respectivos, previa notificación por escrito del Comité Técnico. Asimismo, el Fiduciario debe depositar en esta cuenta los rembolsos de capital que, en su caso, se autorice entregar a los Tenedores.

- **Cuentas Adicionales**. Previa instrucción del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario.

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

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

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

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

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

- Estancia Prolongada son aquellos hoteles que proporcionan los Servicios Selectos pero con alojamiento de más de cinco días de estancia.

A continuación se muestra una relación de las inversiones en propiedades que se han hecho en los últimos tres años:

Inversiones en Hoteles

		Para los años terminados al 31 de diciembre de,		
		2013	2014	2015
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.	Holiday Inn Express 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			184,800,000
20.	Courtyard by Marriott Saltillo			222,900,000
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.	Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen (1)		157,411,537	
26.	Wyndham Garden Silao		82,000,000	
27.	Casa Grande Chihuahua		105,500,000	
28.	Casa Grande Delicias		71,266,000	
29.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua		73,000,000.00	
30.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán		60,937,000	
31.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca		66,000,000.00	
32.	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez		61,000,000.00	
33.	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto		351,000,000.00	
34.	Wyndham Garden Guadalajara		183,000,000.00	
35.	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente			114,600,000
36.	Hampton Inn by Hilton Hermosillo			175,000,000
37.	Staybridge Suites Guadalajara Expo			133,600,000
38.	Arriva Express Guadalajara			141,400,000
39.	Hampton Inn by Hilton Chihuahua			318,413,000
40.	Courtyard by Marriott Chihuahua (2)			234,400,000
41.	City Express Chihuahua			84,652,000
42.	City Express Junior Chihuahua			34,197,000
	Total	Ps. 3,732,507,775	Ps. 2,128,607,609	Ps. 1,232,300,000

(1) El Fairfield Inn & Suites Ciudad del Carmen es un desarrollo, el cual se suspendió su construcción, pero se conserva el terreno.

(2) El Courtyard by Marriott Chihuahua es una propiedad en proceso de adquisición, el cual se encuentra en una firma de acuerdo vinculante.

Canales de Distribución o Marketing

Canales de Distribución

Cada una de las marcas que se detallan a continuación cuenta con canales de distribución similares, sin embargo las plataformas son diferentes.

Marcas	**Grupo**
Hampton Inn® by Hilton®	Hilton Worldwide
Crowne Plaza®; Holiday Inn®; Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites®	IHG® Intercontinental Hotels Group
Marriott®; Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott®	Marriott International, Inc.®
Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®	Wyndham Hotel Group
Aloft®	Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc.
Camino Real®	Hoteles Camino Real®
Casa Grande®	Hoteles Casa Grande®
Arriva Express®	Hoteles Arriva Express®
City Express® y City Express® Junior	Hoteles City Express®

Hampton Inn® by Hilton® (Hilton Worldwide)**:**

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Hilton®, incluida la marca de las propiedades Hampton Inn by Hilton®.

b) Hampton.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de

las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn® & Suites, Holiday Inn® y Crowne Plaza® (IHG® Intercontinental Hotels Group**):**

a) Oficinas Centrales de Reservación (*CRO: "Central Reservation Offices"*): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias en los Estados Unidos de América en el Mundo. Establecido en el país hace ya varias décadas; es uno de los que más estaciones de agentes hoteleros poseen. IHG se ha esmerado en entrenar a sus agentes en las técnicas modernas de venta sugestiva y en la resolución profesional de objeciones. Presenta la opción para los hoteles de convertirse en una oficina de reservaciones telefónicas al 100%; mediante su servicio de "VCRO" (VCRO: Oficina de Reservaciones Virtual). Mediante su plataforma tecnológica, puede detectar sobrecargas en las llamadas al centro en la Ciudad de México, direccionando de inmediato las llamadas a los centros alternos de Salt Lake City, EUA o de Filipinas. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena IHG, incluyendo la marca de las propiedades Holiday Inn®.

b) HolidayInn.com: Sitio en internet de la cadena "holidayInn.com" que brinda soporte a los hoteles., IHG se ha convertido en uno de los principales clientes hoteleros de Google, principal buscador de Internet. Esto ha permitido que en una proporción muy relevante de las búsquedas por Internet de opciones de hospedaje, los hoteles aparezcan de manera prominente; facilitando el "click" para llevar al comprador a holidayInn.com. Recientemente, IHG desplegó aplicaciones para dispositivos móviles que han venido a complementar los canales de ventas en estos importantes aparatos de la vida moderna. El programa de fidelidad que da soporte a las iniciativas de la marca, ayuda a que este canal para que sea uno de los de mayor contribución.

c) Sistema de Distribución Global (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Desde sus inicios, IHG ha sido un

jugador muy relevante en la gestión y despliegue de estos sistemas a través de su propio sistema de reservas electrónico. A medida que las agencias de viajes corporativas se especializan en este segmento, el uso de estos sistemas de arraiga más; es por esto que la relación con IHG se justifica plenamente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por agencias de viaje.

Crowne Plaza®:

a) Oficinas Centrales de Reservación (*CRO: "Central Reservation Offices"*): Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias en los Estados Unidos de América en el Mundo. Establecido en el país hace ya varias décadas; es uno de los que más estaciones de agentes hoteleros poseen. IHG se ha esmerado en entrenar a sus agentes en las técnicas modernas de venta sugestiva y en la resolución profesional de objeciones. Presenta la opción para los hoteles de convertirse en una oficina de reservaciones telefónicas al 100%; mediante su servicio de "VCRO" (VCRO: Oficina de Reservaciones Virtual). Mediante su plataforma tecnológica, puede detectar sobrecargas en las llamadas al centro en la Ciudad de México, direccionando de inmediato las llamadas a los centros alternos de Salt Lake City, EUA o de Filipinas. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena IHG, incluyendo la marca de las propiedades Crowne Plaza®.

b) Crowneplaza.com: sitio en internet de la cadena "Crowne Plaza®" que brinda soporte a los hoteles., IHG se ha convertido en uno de los principales clientes hoteleros de Google, principal buscador de Internet. Esto ha permitido que en una proporción muy relevante de las búsquedas por Internet de opciones de hospedaje, los hoteles aparezcan de manera prominente; facilitando el "click" para llevar al comprador a holidayInn.com. Recientemente, IHG desplegó aplicaciones para dispositivos móviles que han venido a complementar los canales de ventas en estos importantes aparatos de la vida moderna. El programa de fidelidad que da soporte a las iniciativas de la marca, ayuda a que este canal para que sea uno de los de mayor contribución.

c) Sistema de Distribución Global (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Desde sus inicios, IHG ha sido un jugador muy relevante en la gestión y despliegue de estos sistemas a través de su propio sistema de reservas electrónico. A medida que las agencias de viajes corporativas se especializan en este segmento, el uso de estos sistemas de arraiga más; es por esto que la relación con IHG se justifica plenamente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por agencias de viaje.

Marriott® (Marriott®):

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones

ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite reconocer a los socios del programa Marriott Rewards dándole un trato preferencial en sus llamadas para reservaciones Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Marriott®, incluida la marca de la propiedad de Marriott® Puebla.

b) Marriott.com: Esta cadena se ha preocupado por ser una de las precursoras del comercio electrónica, por este motivo ha desarrollado y actualizado su sitio de reservaciones de manera constante. Marriott®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Marriott® ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Wyndham® Garden (Wyndham® Hotels and Resorts):

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartosutilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Wyndham®, incluida la marca de las propiedades Wyndham Garden®.

b) Wyndham.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Camino Real® (Hoteles Camino Real®):

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte al hotel de la marca de la cadena Camino Real®, incluida la marca de la propiedad Camino Real Guanajuato®.

b) CaminoReal.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Camino Real®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Aloft® (Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc):

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la

ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Starwood®, incluida la marca de la propiedad Aloft®.

b) Starwood.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Starwood®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*): Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Starwood ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Microtel Inn & Suites by Wyndham® (Wyndham® Hotels and Resorts):

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de México y varias oficinas en los Estados Unidos de América y del mundo. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el Cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a las diferentes marcas de la cadena Wyndham®, incluida la marca de las propiedades Microtel Inn®. & Suites by Wyndham®.

b) Wyndham.com: La industria hotelera ha sido de las pioneras a nivel mundial en el uso del Internet para la venta y reserva de Cuartos. Una mayoría abrumadora de las reservaciones por Internet empiezan vía un buscador global y de ahí se enlazan a la página de la marca. Hilton®, la marca franquiciadora, por su gran distribución mundial en cuanto a número de hoteles y su muy abultado presupuesto de mercadeo electrónico, mantiene una presencia preponderante de sus marcas vía el Internet. A medida que las grandes compañías industriales y comerciales aumentan su uso de plataformas de información en la "Nube", el acceso a los sistemas de reservaciones vía Internet se vuelve más eficiente y económico y por lo tanto atractivo.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Hilton ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de Cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Casa Grande® (Hoteles Casa Grande®):

a) Oficinas Centrales de Reservación *(CRO: Central Reservation Offices)*: Este canal cuenta con una oficina en la Ciudad de Chihuahua y Monterrey. Este servicio de la marca se enfoca a reservar cuartos utilizando tecnologías modernas de maximización de ingresos. Lo que esto significa es que la plataforma tecnológica permite al agente de reservaciones ofrecer el cuarto adecuado, al mayor precio posible para el cliente correcto en la ocasión de estancia apropiada. Así mismo permite que lo hoteles puedan presentar cualquier paquete o tarifa especial de manera automática; aprovechando periodos bajos o de oportunidad. Este canal otorga soporte a los hoteles Casa Grande® Delicias y Chihuahua.

b) Wyndham.com: No se cuenta con una plataforma de la marca regional, estableciéndose acuerdos comerciales con OTA´s para la comercialización en la web a través de promociones constantes.

c) Sistema Global de Distribución (*GDS: "Global Distribution System"*):Estos sistemas que nacieron en la industria de la aviación; han tomado un papel muy relevante como motor de reservaciones hoteleras para los grandes consorcios de viajes, agencias de viajes y las mismas líneas aéreas. Casa Grande ha mantenido una muy estrecha relación estratégica con estos Sistemas Globales de Distribución; de manera que cualquier tipo de cuarto en cualquier hotel del mundo puede ser localizado y reservado de una manera muy eficiente. En este canal están contemplados los diferentes sistemas globales utilizados por las agencias de viajes.

Fuerza de Ventas Propia para todos los hoteles

Cuentas Corporativas (*Corporate Accounts)*. Se tienen oficinas propias de ventas en la Ciudad de México y en la Ciudad de Monterrey. Una gran parte de las decisiones de viaje, tanto corporativos como de placer se toman en ambas ciudades. Es ahí donde se atienden a Grandes Clientes empresariales así como a consorcios de viajes; apoyándonos en la fuerza de ventas tanto de Hilton® como de InterContinental Hotels Group® para lograr convenios nacionales y globales que redundan en beneficios muy significativos a todos los hoteles.

Esta estrategia de ventas se adapta muy bien a las necesidades de las Compañías que buscan gestionar sistemas competitivos y que quieren simplificar sus procesos de compras de servicios de viaje y lograr costos atractivos.

Todo lo arriba descrito arroja una sinergia muy relevante para la integración de nuevas propiedades; pues ya existiendo estos esfuerzos formales de ventas, es relativamente sencillo agregar hoteles y lograr aún mejores términos y condiciones con este tipo de clientes. Este canal de reservación representa un porcentaje significativo de los ingresos; principalmente son aquellas compañías con las cuales se firman convenios de tarifas preferenciales, y que usan de manera preponderante el contacto directo con el hotel para realizar sus reservaciones.

Programas de Frecuencia y Lealtad:

a) Programas de lealtad para el Huésped: Tanto Intercontinental Hotels Group® como Hilton® poseen programas de lealtad para huéspedes que son líderes en la industria hotelera mundial. "IHG Rewards" para Intercontinental Hotels Group®, "Hilton Hhonors" para Hilton ®, "Wyndham Rewards" para Wyndham Hotel Group, "Marriott Rewards" para Marriott y "Starwood Prefered Guest (SPG)" para Starwood. Cada uno tiene afiliadas a decenas de millones de personas, de las cuales una proporción significativa se hospeda repetitivamente en toda la gama de marcas de estas compañías hoteleras. Estos huéspedes de alto volumen, poseen características diferenciadoras que los hacen más rentables en el largo plazo: se hospedan más seguido, pagan generalmente una tarifa de hospedaje más alta y brindan retroalimentación más seguido sobre los servicios.

   Los ingresos de habitaciones correspondientes a huéspedes afiliados a los programas de lealtad representaron el 44.3% en 2014 en relación al total de ingresos de habitaciones.

b) Programas de lealtad para el agente de viajes: Se ha creado y exitosamente gestionado un programa que recompensa directamente al agente de viajes por hacer reservaciones en los hoteles. Esto crea una afinidad y reconocimiento en el agente; a la vez que mantiene al mismo informado y certificado acerca de los servicios de hospedaje. Se ha desarrollado la plataforma tecnológica que permite gestionar este sistema de manera remota, lo cual lo hace fácilmente replicable a medida que se agregan hoteles al portafolio.

c) Programa de lealtad para Asistentes Ejecutivas: En muchas ocasiones, las asistentes toman las decisiones de hospedaje para el personal de su compañía; es para ellas que se tiene un club de lealtad que busca atraer a este importante canal de decisiones y educarlas en todos los aspectos del servicio de los hoteles, generando lealtad y compromiso.

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 como:

Cadena Hotelera	***Marca***
Hilton Worldwide	Hampton Inn® by Hilton®
IHG® Intercontinental Hotels Group	Holiday Inn Express® Holiday Inn Express® & Suites Holiday Inn® Holiday Inn® & Suites Crowne Plaza® Staybridge Suites®
Marriott International, Inc.	Marriott® Courtyard by Marriott® Fairfield Inn & Suites® by Marriott®
Wyndham® Hotels and Resorts	Wyndham® Garden Microtel Inn & Suites by Wyndham®
Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc.	Aloft®
Hoteles Camino Real®	Camino Real®
Hoteles Casa Grande®	Casa Grande®.
Hoteles Arriva Express®	Arriva Express®

El uso de marcas y/o licencias se concede a Fibra Inn mediante un contrato de franquicia, licencia u operación que se solicita directamente a la compañía hotelera. El procedimiento que Fibra Inn sigue con cada compañía hotelera va de conformidad con ella y es confidencial, pero siempre inicia con el cumplimiento del Art. 142. de la Ley de la Propiedad Industrial que señala que quien conceda una franquicia deberá proporcionar información detallada de la misma a quien se la pretenda conceder por lo menos con treinta

días previos a la celebración de contrato respectivo y se formaliza con la firma del Contrato respectivo.

Para mayor información respecto a los Contratos de Franquicia, favor de ver la sección "*3) Estructura de la Operación, b) Patrimonio del Fideicomiso, iii) Contratos y Acuerdos*" del presente Reporte Anual.

iii) Principales Clientes

Los servicios se comercializan con un gran número de clientes, por lo que no existe concentración importante en algún cliente específico. La distribución de segmentos está definida de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

Al cierre de 2015 los 20 (veinte) principales clientes, de los 40 hoteles representaron en todos los casos ingresos por el 11.6% en relación al total; con un rango dependiendo del hotel entre el 0.4% y el 1.3%.

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

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de 2014, comenzando con el año fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2012 en términos de lo establecido por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos

durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se llevará cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Actualmente las Distribuciones de Efectivo se efectúan trimestralmente en caso de que existan fondos suficientes para ello. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se paga a los Tenedores Distribuciones iguales o superiores al 95% del Resultado Fiscal.

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

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

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

Régimen Fiscal

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

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por la Emisora, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2014.

En caso 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 Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1° de enero del 2014. Si fuera incapaz de mantener la calificación como Fibra, entre otras cosas se podrá requerir cambiar la manera en que se realizan las operaciones, lo que podría afectar adversamente la condición financiera, los resultados de operación y el flujo de caja, el precio de los CBFIs y la capacidad para hacer distribuciones.

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

Residentes en México

I. Distribución del Resultado Fiscal

La Emisora tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento)[1] sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban

[1]No obstante, el artículo 21, fracción I, numeral 6, inciso g) de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2013, establece que para los efectos del artículo 224, fracciones IV, IX, X, XIII, segundo párrafo, y XIV de la Ley del Impuesto sobre la Renta se aplicará la tasa del 30%, por lo cual, todas las referencias a la tasa del 28% contenidas en dichas fracciones deberán entenderse sustituidas.

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 XII del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

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

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

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

Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta 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 encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito 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 estarán colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

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

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

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

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

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

Otros Impuestos

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

v) Recursos Humanos

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

Todos los empleados, en su caso están contratados: (i) por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene aproximadamente 57 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

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

Empleados

	31 de diciembre de,		
	2015	**2014**	**2013**
Fideicomiso F/1616:			
Administradora de Activos Fibra Inn SC	57	35	24
Partes Relacionadas:			
Operadora México	-	-	-
Asesor	-	1	1
Servicios Integrales Fibra Inn	1,588	1,312	-
Impulsora Fibra Inn	689	450	-

Respecto de cada hotel, existen diversos contratos de servicios de empleados celebrados, según sea el caso, entre Operadora México, Fibra Inn o el Fideicomiso F/1765, como contratantes y alguna de las siguientes sociedades: Asesor, Servicios Integrales Fibra Inn, Impulsora Fibra Inn (estas dos últimas afiliadas del Gestor Hotelero), como prestadores de servicios, a efecto de llevar a cabo la contratación y pago del personal necesario para la prestación de servicios necesarios para nuestra operación. Asimismo, nuestra subsidiaria Administradora de Activos Fibra Inn, presta servicios de empleados para lo cual también ha celebrado contratos de prestación de servicios con el Fideicomiso F/1765 y el Fideicomiso.

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

Se presenta en los estados financieros de la Fibra un pasivo a largo plazo por beneficios a los empleados que corresponde al reconocimiento de las obligaciones de partes relacionadas de Impulsora Fibra Inn ya que la Fibra es obligado solidario. Para mayor información consultar nota 11 de los Estados Financieros Consolidados incluidos en este reporte anual.

vi) Información del Mercado

La Economía Mexicana

Desde el 2010 la economía mexicana ha tenido un desempeño favorable cuando se le compara a Canadá, Estados Unidos u otros países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("OCDE"). México ha experimentado un crecimiento más rápido en el PIB, menores tasas de desempleo e inflación moderada, lo cual es consistente con un crecimiento en el ingreso *per-cápita* sustentable. De conformidad con la OCDE, México continuará con un buen desempeño económico, estimando un crecimiento en PIB de 3% durante 2016 y 2017. Lo anterior se relaciona a la fortaleza de la economía estadounidense, la depreciación del peso y a la resolución de problemas en el sector constructor. Por lo tanto, la inversión está incrementando, la actividad manufacturera repunta, soportando a su vez a un mercado laboral formal cada vez más sólido, lo cual incide positivamente en el poder adquisitivo de los hogares y en el consumo interno.

Indicadores Macroeconómicos

	Inflación				PIB Tasas de Crecimiento en Términos Reales				Desempleo			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
México	3.5	1.5	4.2	4.9	3.8	1.6	2.1	2.3	4.9	4.9	4.8	4.7
USA	1.8	1.6	1.6	1.0	2.2	1.5	2.4	2.4	8.1	7.4	6.2	5.3
Canadá	1.5	1.4	1.8	-0.1	1.9	2.0	2.4	1.2	7.3	7.1	6.9	6.9
OECD	1.5	1.4	1.7	1.5	1.3	1.3	1.9	2.0	7.9	7.9	7.3	6.8

Fuente: OCDE Economic Outlook, volume 2015, Issue 2
http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/oecd-economic-outlook-volume-2015-issue-2_eco_outlook-v2015-2-en#page261

Desde una perspectiva macroeconómica, el gobierno mexicano ha instituido y mantenido una política fiscal disciplinada y una prudente política monetaria por un largo período de tiempo, acompañado de reformas estructurales que han mejorado el clima de negocios De acuerdo a la clasificación Doing Business efectuada por el Banco Mundial, cuyo objetivo es medir las regulaciones gubernamentales para hacer negocios, México obtuvo el lugar 38 de entre 189 economías en la edición 2016, escalando 4 posiciones en comparación con la publicación de 2015.

Sin embargo, es importante considerar que las tasas de interés han subido en respuesta al incremento efectuado por el Sistema de Reserva Federal de los Estados Unidos (FED), además de que se anticipan ciertas dificultades para el cumplimiento del presupuesto federal a raíz de la caída en los precios del petróleo.

Indicadores Financieros

	2012	2013	2014	2015(e)
Saldo de Cuenta Corriente (% del PIB)	-0.8	-1.5	-1.5	-2.5
Tasas de Interés Reales (CETES)	0.6	0.5	1.0	0.1
Tasas de Interés Nominales (CETES)	4.3	4.0	4.0	3.1

Deuda Neta del Sector Público (% del PIB)	34.0	36.9	38.8	ND

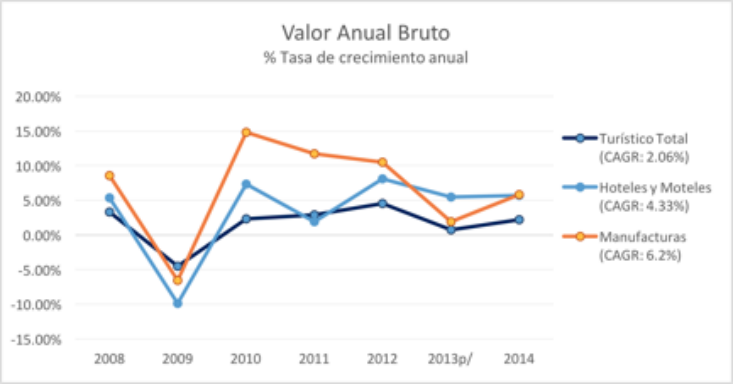
Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/FINANZASPUBLICAS/finanzas_publicas_criterios/cgpe_2016.pdf.

México gradualmente ha empezado a beneficiarse de una serie de reformas estructurales implementadas a lo largo de dos décadas. Mientras que el TLCAN es probablemente el más importante, esta serie de reformas también incluye la reforma del sistema de Seguridad Social; la autonomía del Banco de México; la operación de un régimen de cambio de divisas completamente flexible sin ninguna barrera cuantitativa o impositiva de flujos de capital extranjero; y la promoción de inversión extranjera. Adicionalmente, consideramos que México está empezando a aprovechar los beneficios del deterioro de la dependencia asociada con una transición demográfica donde la mayoría de la población ha alcanzado una edad de reproducción. El resultado es la incepción de una clase media más fuerte que está más educada y la modernización de los sectores industriales y comerciales de la economía mexicana, todo en el contexto de una sociedad más abierta y democrática.

Consideramos que las tendencias positivas macroeconómicas descritas anteriormente benefician a los sectores inmobiliario y hotelero en México. El crecimiento en las ventas en manufactura y comerciales es crítico para el sector de Servicios Selectos, el cual apunta a viajeros de negocios. Después de haberse contraído en el 2009 como consecuencia de la crisis financiera internacional, consideramos la economía mexicana ahora está en etapa de recuperación. El ambiente de relativamente baja inflación y disciplina fiscal por parte del gobierno mexicano ha contribuido al crecimiento y estabildad en el país y ha atraído inversión extranjera en el sector manufacturero y otros sectores de la economía. Desde el 2009, como se indica en la tabla anterior, el índice de producción de la manufactura en México ha crecido rápidamente. El crecimiento en dicho índice ha sido a un paso más veloz que el de los Estados Unidos de América. Más aun, México ha logrado un mayor grado de diferenciales en los costos de transporte global y un menor costo laboral por unidad comparado con otros países asiáticos. Por ejemplo, de conformidad con un estudio de Boston Consulting Group, salarios y beneficios en China han incrementado 15% a 20% cada año en Dólares en la última década, mientras que los salarios y beneficios en México, despúes de que se incrementaron entre 2003 y 2006, han disminuido desde su pico en 2006. Adicionalmente, la industria manufacturera de EUA ha sido sustituida por “outsourcing” con “near-sourcing” como resultado del incremento en la competitividad de México. En el 2011, México representó más del 60% de las exportaciones en Latinoamérica, excediendo un billón de Dólares en exportaciones diarias. Conforme la manufactura crece, consideramos que habrá mayor demanda de los viajeros de negocios para hoteles de Servicios Selectos.

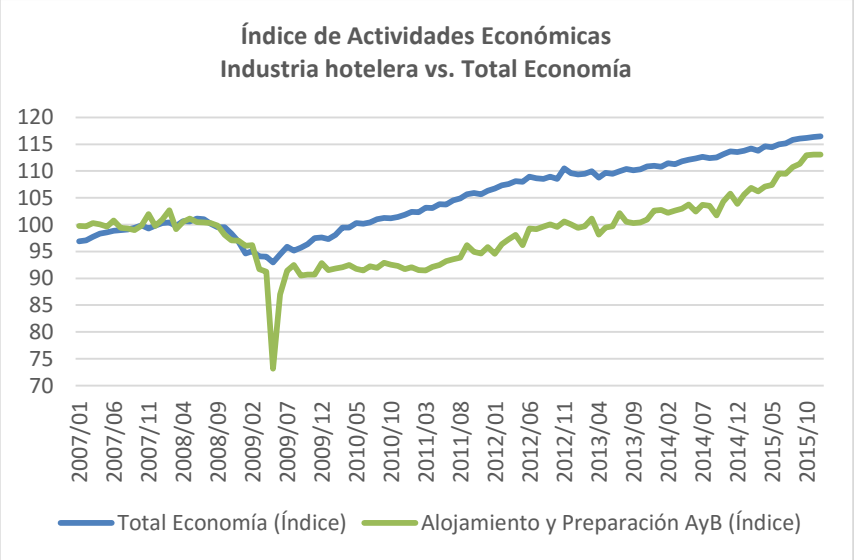
El sector hotelero en México, particularmente el segmento de negocios, está emergiendo de una fase de contracción altamente correlacionada con la disminución de la actividad económica en 2008 y 2009. De conformidad con las cifras del INEGI, el índice de la industria manufacturera cayó 21.78% entre su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

Tasa de Crecimiento Anual en Servicios de Hotel



Fuente: INEGI

A pesar del crecimiento que ha ocurrido en los años pasados, consideramos que el sector de alojamiento temporal continúa atrasado respecto a la más amplia economía mexicana. Adicionalmente a la correlación con el sector industrial, la caída en la actividad del sector hotelero fue agravada con los efectos del brote del virus A-H1N1 en el 2009 así como por la clausura de Mexicana de Aviación y la concomitante presión en los precios del transporte aéreo durante algunos meses. La baja de la demanda por los servicios del sector de alojamiento temporal repercutió en la tarifas de nuestros hoteles. Los precios unitarios, medidos por el Revpar cuya evolución antes de la crisis se comparaba favorablemente respecto de los precios generales de la economía experimentó una baja pronunciada coincidente con la baja en los niveles generales de actividad. A partir de finales del 2009 y hasta la fecha, los precios unitarios de nuestros servicios han venido recuperándose si bien aún se encuentran por debajo del INPC. 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 nuestros ingresos a medida que continue la recuperación de la economía mexicana.



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

Consideramos que estamos posicionados para tener crecimiento en el futuro ya que las tarifas por Cuarto en México continúan relativamente bajas en comparación con tarifas por Cuarto en otros países y con respecto al índice de precios de la economía mexicana. Los niveles de ocupación también continúan por debajo de niveles pre-crisis y esperamos que dichos niveles se incrementen en el futuro junto con el crecimiento de los sectores económicos y manufactureros de México.

Además de la demora en la actividad y precio con respecto a otros sectores de la economía mexicana, la Tarifa Promedio Diaria en hoteles de Servicio Selecto continúa por debajo de sus similares en Norteamérica y Sudamérica. Un estudio independiente realizado por el Instituto Tecnológico de Monterrey muestra que en términos de Dólares, la Tarifa Promedio Diaria de hoteles de Servicios Selectos en México oscila entre 25% y 35% menor que aquellos en dichos mercados.

Tarifa Promedio Diaria por Habitación en el Sector de Hoteles de Servicios Selectos
(*U.S. $*)

	Muestra	Tarifa Promedio Diaria	Desviación Estándar
Estados Unidos	216	127.03	2.0664
Canadá	98	133.81	2.7963
México	90	96.37	2.5102
Centro y Sud América	44	135.81	6.3018

Fuente: Ayala, E. and C. Quintanilla (2012) "Estudio Comparativo de Tarifas Hoteleras: EUA, Canadá, México, Centro y Sudamérica", EGADE Business School. Este estudio toma como muestra 154 hoteles operando bajo las marcas Holiday Inn Express y Hampton Inn en 60 ciudades en Canadá, Estados Unidos, México, Argentina, Brasil, Chile, Ecuador, Costa Rica, Honduras and Perú.

El Sector de Hoteles Urbanos en México

Ventaja de contar con hoteles con marcas en un mercado fragmentado y poco penetrado

La Compañía considera que existen oportunidades de adquisición que permiten tomar ventaja de la experiencia en los sectores que participa y la fortaleza de las franquicias y para realzar economías de escala al añadir nuevos hoteles a la Cartera y convertirlos y reposicionarlos bajo dichas franquicias. La siguiente tabla presenta un resumen del inventario de hoteles urbanos en México y el monto importante de hoteles sin marcas que existe en el mercado:

Tipo de Hotel	Número de Hoteles	% del Número de Hoteles	Número de Cuartos	% del Número de Cuartos
Afiliado con marcas internacionales	357	29%	36,071	38%
Afiliado con marcas locales	222	18%	34,032	17%
Hoteles independientes	652	53%	90,083	45%
Total	1,231	100%	200,186	100%

Fuente: Reporte de HVS (2013)

De conformidad con HVS, México cuenta con un sector de alojamiento urbano con veinte grupos y más de cincuenta marcas reconocidas. Consideramos que esta fragmentación da la oportunidad de agregación dentro de diversas marcas, particularmente

para un modelo de negocio escalable como el de Fibra Inn. En los años pasados, la economía mexicana ha experimentado grandes cambios en niveles de sectores regionales. Al día de hoy, el país tiene 24 ciudades con más de 500,000 habitantes, de conformidad con el INEGI y recientemente diversas regiones fueron creadas, incluyendo el Bajío, Querétaro, Puebla y San Luis Potosí. Adicionalmente, estados en el norte del país se han beneficiado de los efectos industrializadores del TLCAN. Más recientemente, este proceso ha empezado a duplicarse en las regiones centrales de México. Mientras que México moderniza su economía, el mercado de viajero de negocios que ofrecen nuestros hoteles crece en volumen y diversificación.

Los esfuerzos de crecimiento de la Fibra están enfocados en aquellas ciudades con potencial y significativamente menos penetradas. Un estudio llevado a cabo por HVS en el 2011 demuestra que hay una oportunidad significativa para los hoteles con marcas internacionales en dichos mercados. Por ejemplo, HVS compara el caso de San Luis Potosí en México y Tulsa, Oklahoma en EUA. San Luis Potosí es una ciudad industrial en crecimiento en la región central y soporta una diversa mezcla de industrias. Sin embargo, el área metropolitana de San Luis Potosí, cuya población oscila alrededor de 1’000,000, ofrece únicamente 26 hoteles y poco menos de 4,500 cuartos. En contraste, Tulsa, Oklahoma, que tiene un enfoque industrial y manufacturero similar con una fracción de la población de la ciudad mexicana, ofrece más de 80 hoteles y aproximadamente 13,000 Cuartos – casi tres veces más que en San Luis Potosí – y de estas, solamente diez (12.0%) no tienen marcas. En contraste, 61% de los hoteles en San Luis Potosí son independientes y sin marca.

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	38	3,379	34	44	11	14	55	42
Coatzacoalcos	28	1,728	11	18	11	21	78	61
Hermosillo	29	3,156	14	18	17	25	69	57
León	62	5,186	15	26	19	30	66	44
Mérida	125	5,870	6	20	6	19	88	61
Oaxaca	173	4,976	1	2	3	10	96	88
Puebla	110	6,493	10	26	13	23	77	51
Querétaro	110	7,676	17	31	15	29	68	40
Saltillo	34	2,905	23	40	17	26	60	34
San Luis Potosí	47	4,122	17	27	17	24	66	49
Tampico/Altamira	42	3,047	12	16	10	18	78	66
Toluca	44	3,323	20	33	16	25	64	42
Veracruz	109	7,868	7	11	7	17	86	72
Villahermosa	47	3,776	17	29	17	27	66	44
Subtotal	**1,049**	**67,275**	**11**	**23**	**11**	**22**	**78**	55
Área Metropolitana México	279	33,146	22	35	15	22	63	**43**

Guadalajara	90	10,697	22	38	20	26	58	36
Monterrey	90	12,244	44	53	28	32	28	15
Subtotal	**459**	**56,087**	**26**	**40**	**19**	**25**	**55**	**36**
Total	**1,508**	**123,362**	**26**	**31**	**13**	**23**	**71**	**46**

Fuente: Elaboración propia con infromación de zonaturistica.com

Poder para determinar precio en hoteles con marcas internacionales

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

Oportunidad para consolidar dentro de hoteles con marcas nacionales e internacionales

Un número más amplio de franquicias en el sector de Servicios Selectos se ha desarrollado a nivel mundial y en México desde que Holiday Inn Express® y Hampton Inn by Hilton® abrió como competidores en Monterrey, Nuevo León. Hoy en día hay más de 200 hoteles en este sector en México. La siguiente tabla muestra algunas de las franquicias mexicanas e internacionales que operan en este sector:

Hoteles de Servicios Selectos en México

Marca de Franquicia	Propietario	Nacionalidad	Número de Hoteles en México
Fiesta Inn®	Posadas	Mexicana	63
City Express®	City Express	Mexicana	82
Holiday Inn Express®	IHG	Inglesa	47
Ibis®	Accor	Francesa	17
Hampton Inn®	Hilton	Americana	24
NH Hotels®	NH	Española	11
City Junior®	City Express	Mexicana	14
Courtyard®	Marriott	Americana	17
Real Inn®	Camino Real	Mexicana	14
La Quinta®	La Quinta	Americana	13
City Suites®	City Express	Mexicana	9
Hilton Garden Inn®	Hilton	Americana	5
One®	Posadas	Mexicana	38
Fairfield®	Marriott	Americana	6
Four Points®	Starwood	Americana	6
Aloft®	Starwood	Americana	2
Novotel®	Accor	Francesa	3
Total			371

Fuente: Está información esta información fue recopilada a partir de una encuesta de la web de cada empresa y, de acuerdo con estos sitios web, se precisa al 30 de marzo de 2016. La información en las páginas web mencionadas puede haber cambiado desde esa fecha. No asumimos ninguna obligación de actualizar esta información.

La tabla anterior sugiere que pudiera haber oportunidades para hoteles de Servicios Selectos con franquicias internacionales, sector al que la mayoría de nuestros hoteles pertenece. Existe un puñado de carteras y propiedades individuales que comparten el mismo estándar que nuestros hoteles y en los que consideramos que podríamos actuar como

un eficiente y expedito sumador de hoteles de Servicios Selectos internacionales y podríamos hacerlo con bajos riesgos de ejecución y operación.

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

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

La industria de las Fibras en México

Finalmente, la Fibra es parte de una creciente industria en México. La experiencia en los últimos 4 años demuestra que las Fibras son un poderoso vehículo para obtener capital necesario para soportar una rápida expansión de carteras como la de Fibra Inn, utilizando ventajas como economías de escala derivadas de una base de propiedades fragmentadas y la habilidad para desarrollar nuevas propiedades. La Compañía considera que las Fibras en general tendrán mayor acceso a financiamiento por deuda y este tipo de clase de activo sigue ganado aceptación en México lo que permitirá mayor habilidad para hacer adquisiciones.

La capitalización de mercado de las Fibras ha ido de cero a cerca de 253 billones de pesos en casi cuatro años. Esperamos ver que esta aceleración continúe en los siguientes meses.

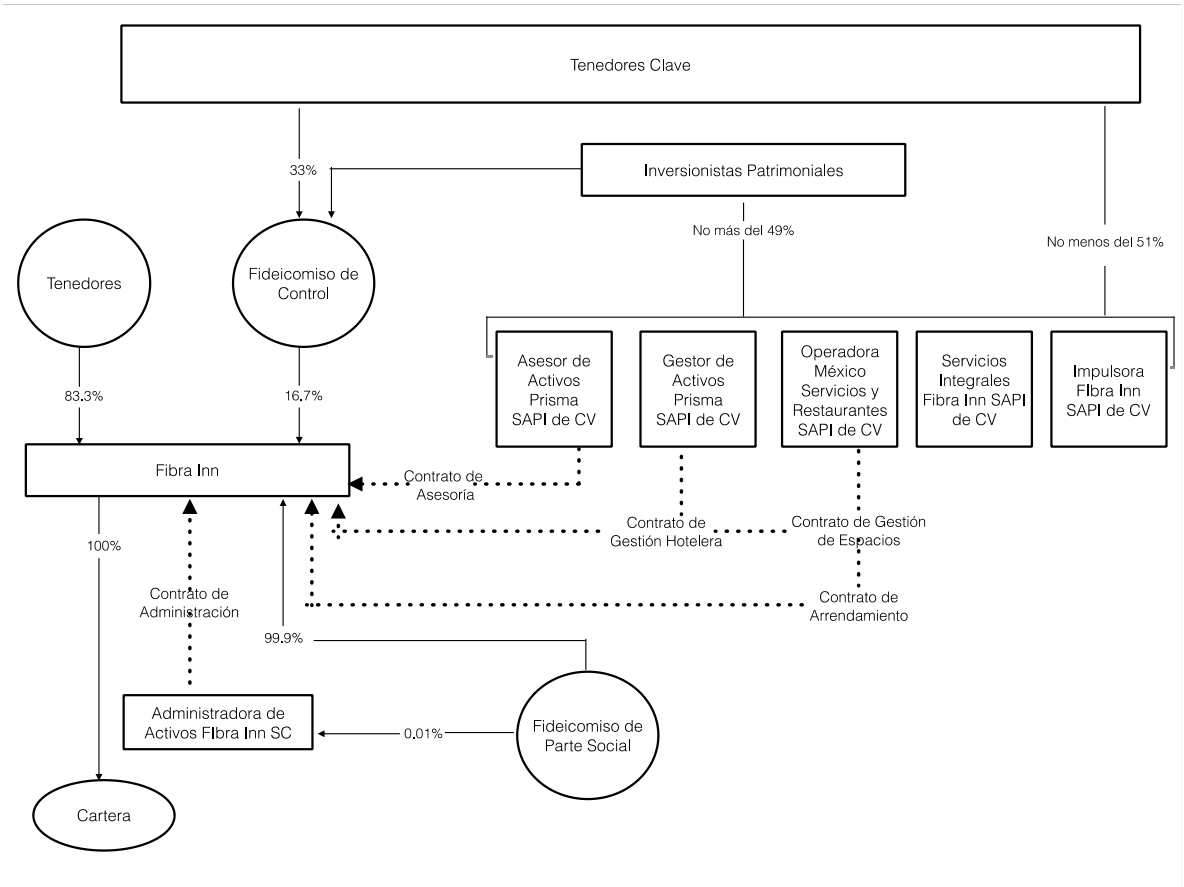
Tamaño de la Industria de Fibras en México

	Número de FIBRAs	Capitalización de Mercado
Marzo 17, 2011	1	6,830 millones de pesos
Enero 31, 2013	3	75,847 millones de pesos
Diciembre 31, 2014	10	236,710 millones de pesos
Diciembre 31, 2015	11	253,014 millones de pesos

Fuente: Bloomberg.com en las fechas mencionadas.

vii) Estructura de Administración

El siguiente diagrama muestra la estructura al 31 de diciembre de 2015:



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

La tabla siguiente muestra la subsidiaria al 31 de diciembre de 2015.

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

viii) 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 la Emisión de los CBFIs. Tampoco se

tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

ix) Derechos

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

Suscripción de CBFIs del 21 de noviembre de 2014

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs, de fecha 17 de octubre de 2014, se autorizó la emisión de hasta 258,334,218 (doscientos cincuenta y ocho millones trescientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs, para ser suscritos exclusivamente por los Tenedores de CBFIs.

Conforme a los acuerdos adoptados en dicha asamblea, el proceso de suscripción se llevó a cabo mediante dos rondas. En la primera ronda cada tenedor tuvo la oportunidad de suscribir CBFIs hasta por una cantidad igual al número de CBFIs de que fueran titulares al inicio de la primera ronda. Los CBFIs no suscritos en esa primera ronda, se ofrecieron para suscripción en una segunda ronda exclusivamente por los Tenedores de CBFIs que hubieren ejercido su derechos de suscripción al 100% en la primera ronda. Los CBFIs no suscritos en la segunda ronda fueron cancelados.

Derivado del proceso de suscripción autorizado, fueron suscritos 178,685,324 (ciento setenta y ocho millones seiscientos ochenta y cinco mil trescientos veinticuatro) CBFIs de los 258,334,218 (doscientos cincuenta y ocho millones trescientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho) CBFIs emitidos; consecuentemente, los 79,648,894 (setenta y nueve millones seiscientos cuarenta y ocho mil ochocientos noventa y cuatro) CBFIs no suscritos fueron cancelados.

Al 31 de diciembe de 2015, se tienen emitidos un total de 490,019,542 (cuatrocientos noventa millones diecinueve mil quinientos cuarenta y dos) CBFIs, de los cuales 53,000,000 (cincuenta y tres millones) CBFIs están en tesorería. Consecuentemente, 437,019,542 (cuatrocientos treinta y siete millones diecinueve mil quinientos cuarenta y dos) CBFIs están en circulación.

Derecho a Recibir Distribución de Efectivo.

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se

apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores.

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

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 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.

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.

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

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

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

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

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

(i) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.

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

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

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

(v) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con

respecto a sus funciones y podrá instruir al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

Derecho de Contar con Representante Común

Los tenedores tienen el derecho 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, en los demás documentos de la transacción o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los CBFIs de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones para con los Tenedores de los CBFIs en su conjunto:

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

b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;

c. Verificar la constitución del Fideicomiso;

d. Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

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

f. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Administrador y del Asesor conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;

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

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

i. Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;

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

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

l. Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

m. Solicitar del Fiduciario, del Administrador y del Asesor, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y el Asesor, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente;

n. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor;

o. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;

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

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

r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y

s. En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación

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

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

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

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

El 23 de abril de 2014 se realizó la fusión de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (la "Sociedad"), como Fusionante, con CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionada.

Por medio del oficio número P029/2014, de fecha primero de abril de 2014, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), autorizó la fusión de la sociedad como Fusionante, con CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple como Fusionada.

En virtud de lo anterior, el 23 de abril del 2014, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad, donde se resolvió entre otros asuntos:

(i) la ratificación de los miembros del consejo de administración;

(ii) la fusión en carácter de fusionante, de la sociedad (la "fusionante"), con CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de fusionada (la "fusionada"), subsistiendo, una vez que surta efectos la fusión la sociedad y extinguiéndose por tanto, la fusionada. Lo anterior, con Fundamento en los artículos 223 y demás aplicables de la ley general de sociedades mercantiles y el artículo 27 de la ley de instituciones de crédito;

(iii) disminución del capital social de la sociedad;

(iii) el cambio de denominación de la sociedad, derivado de la fusión, a CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple;

(iv) la revocación, otorgamiento y ratificación de poderes otorgados por la sociedad; y

(v) la ratificación y designación de delegados fiduciarios de la sociedad.

La fusión de la sociedad surtió plenos efectos en términos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Instituciones de Crédito, el día 23 de abril del 2014, fecha en la cual se hizo en el Registro Público de comercio del distrito federal:

(i)la inscripción de la autorización de la Fusión por parte de la CNBV;
(ii)la inscripción de las escrituras mediante las cuales se protocolizaron las actas de asamblea general extraordinaria de accionistas de la fusionante y de la fusionada en las cuales se autorizaron dichas fusiones; y
(iii)la inscripción de los acuerdos de fusión entre ambas instituciones.

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

x) Distribuciones

Fibra Inn es contribuyente bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1 de enero de 2014 y de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con el Fideicomiso se lleva a cabo la distribución del 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización del Comité Técnico de (i) los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en los cuales dichas Distribuciones están basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo, con la previa opinión del Comité de Auditoría. Cualquier Distribución diferente al 95% del Resultado Fiscal también requiere la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico determina la política de distribución. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pagan a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal.

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

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX para las propiedades;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

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

Para montos específicos sobre la distribución pagado durante el año ver sección *"4) Información Financiera; c)Comentarios y Análisis de la AdministraciónSobre los Resultados de Operación"* del presente Reporte Anual.

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

Posterior a la Oferta Pública Inicial en 2013, se han adquirido más propiedades y el portafolio de hoteles al 31 de diciembre de 2015 es de 40 hoteles más uno en construcción, representados por 6,832 cuartos totales, que incluyen 323 habitaciones en desarrollo.

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
Servicios Limitados:			
Número de hoteles.....	11	9	1
Número de cuartos disponibles.....	1,500	1,170	378
Ocupación	49%	56%	74%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 811	Ps. 808	Ps. 808

Indicadores operativos de Ventas Totales por Segmento	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	394	541	541
Ingresos	Ps. 175,530,841	Ps. 92,033,547	Ps. 7,683,632
Servicios Selectos:			
Número de hoteles	17	12	11
Número de cuartos disponibles	3,068	2,277	2,135
Ocupación	58%	57%	60%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,095	Ps. 1,007	Ps. 972
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	636	576	583
Ingresos	Ps. 587,047,579	Ps. 467,086,956	Ps. 347,398,235
Servicios Completos:			
Número de hoteles	11	10	6
Número de cuartos disponibles	1,824	1,626	1,053
Ocupación	60%	63%	65%
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,238	Ps. 1,121	Ps. 1,055
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	739	711	690
Ingresos	Ps. 532,520,277	Ps. 325,152,854	Ps. 131,488,937
Estancia Prolongada:			
Número de hoteles	1	-	-
Número de cuartos disponibles	117	-	-
Ocupación	73%	-	-
Tarifa Promedio Diaria	Ps. 1,226	Ps. -	Ps. -
Ingreso por Habitación Disponible (RevPar)	890	-	-
Ingresos	Ps. 14,677,367	Ps. -	Ps. -
Ingresos Totales[1]	1,309,776	884,273	486,571

(1) Los ingresos de 2013 corresponden a los ingresos hoteleros por habitaciones, alimentos y bebidas (según aplique), lavanderia, rentas de salas de juntas, telecomunicaciones, temas relacionados a negocios, estacionamientos y otros departamentos previo a la reestructura de ingresos a la modificación de los artículos de la ley del impuesto sobre la renta que entró en vigor el 1 de enero de 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 la cartera de Fibra Inn estaba integrada por 41 propiedades que representaron 6,832 cuartos, de los cuales 152 cuartos estaban en construcción y 171 que serán ampliados en una de las propiedades. A esta misma fecha, la Fibra tiene ejercida una deuda por Ps. 1,288.3 millones con garantía quirografaria. Al 31 de diciembre de 2015 existen 16 propiedades del portafolio que garantizan las obligaciones bancarias de la Fibra. El portafolio de propiedades está afiliado con diversos marcas y franquicias internacionales relacionadas con la industria hotelera. Dicha cartera está integrada de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2015:

- Quince hoteles de IHG® Intercontinental Hotels Group operados bajo las marcas Holiday Inn Express®, Holiday Inn Express® & Suites, Holiday Inn®, Holiday Inn® & Suites, Crowne Plaza® y Staybridge Suites® en las ciudades de Saltillo, Guadalajara, Toluca, Playa del Carmen, Ciudad Juárez, Puebla, Ciudad de México, Reynosa, Tampico y Monterrey con un total de 2,748 cuartos, de los cuales 2,648 están en operación y 100 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio

de 60.8 % al 31 de diciembre de 2015. Durante el 2015, se adicionaron 105 cuartos en hoteles de estas marcas.

- Seis hoteles de Hilton Worldwide operados bajo la marca Hampton Inn® by Hilton® en las ciudades de Monterrey, Saltillo, Reynosa, Hermosillo, Chihuahua y Querétaro con un total de 1,170 cuartos, de los cuales 1,114 están en operación y 56 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio de 58.8% al 31 de diciembre de 2015.

- Nueve hoteles de Wyndham® Hotels & Resorts operados bajo las marcas Wyndham® Garden, y Microtel Inn & Suites by Wyndham® en las ciudades de Irapuato, Celaya, León, Silao, Chihuahua, Culiacán, Toluca, Ciudad Juárez y Guadalajara. Estas nueve propiedades comprenden un total de 1,215 cuartos en operación y su ocupación promedio fue de 48.8% al 31 de diciembre de 2015. Durante el 2015, se adicionaron 45 cuartos en hoteles de estas marcas

- Un hotel que opera bajo la marca Camino Real® en la ciudad de Guanajuato con un total de 155 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 45.9% al 31 de diciembre de 2015.

- Tres hoteles de Marriott® operados bajo las marcas Marriott®, Courtyard by Marriott® y Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en la ciudad de Puebla, Coatzacoalcos y Saltillo con un total de 656 cuartos en operación, cuya ocupación promedio fue de 50.9% al 31 de diciembre de 2015.

- Un hotel de Starwood Hotels and Resorts Worldwide, Inc. Operado bajo la marca Aloft® en la ciudad de Guadalajara con un total de 142 cuartos en operación, cuya ocupaciñon promedio fue de 57.6% al 31 de diciembre de 2015.

- Dos hoteles que operan bajo la marca Casa Grande® en la ciudad de Chihuahua y Delicias con un total de 204 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 60.7% al 31 de diciembre de 2015. El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido de marca en el 2016.

- Un hotel que opera bajo la marca Arriva Express® en la ciudad de Guadalajara con un total de 181 cuartos, de los cuales 166 están en operación y 15 en construcción; lo que presentó una ocupación promedio fue de 50.1% al 31 de diciembre de 2015. El hotel Arriva Express Guadalajara será convertido de marca en el 2015.

- Dos hoteles de Hoteles City Express® que operan bajo las marcas City Express® y City Express® Junior en la ciudad de Chihuahua con un total de 209 cuartos, cuya ocupación promedio fue de 58.4% al 31 de diciembre de 2015.

Se concluyó la construcción de dos propiedades, que se pusieron en operación durante este 2015, estas son dos hoteles:

- Fairfield Inn & Suites by Marriott® en la ciudad de Coatzacoalcos con 180 cuartos.

- Courtyard by Marriott® en la ciudad de Saltillo con un total de 180 cuartos.

Al 31 de diciembre de 2015 se tiene un hotel en acuerdo vinculante, éste es:

- Un hotel de Marriott® que operará bajo la marca Courtyard by Marriott® en la ciudad de Chihuahua, que actualmente se está construyendo. Contará con 152 cuartos y se estima escriturar y pagar dicho inmueble en cuanto se termine su construcción aproximadamente durante el primer trimestre del 2016.

A la presentación de este Reporte Anual el portafolio cuenta con las siguientes propiedades adicionales:

- El desarrollo de un JW Marriott® en Monterrey que tendrá 250 cuartos; y
- Un hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua, el cual está en acuerdo vinculante. Tiene 145 cuartos y se tiene planeada una ampliación de 50 habitaciones adicionales.
- Adicionalmente se conserva un terreno, en donde se tenía contemplada la construcción de un hotel que operaría bajo la marca Fairfield Inn & Suites by Marriott® en la ciudad de Ciudad de Carmen, Campeche con 180 cuartos. Este proyecto se suspendió en Marzo de 2015 debido al cambio en las condiciones del mercado, y por el momento no se tiene una fecha de reanudación .

Al 31 de diciembre de 2015, la operación hotelera de estas propiedades la lleva el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada, a excepción de dos hoteles en donde la operación es ejercida por un tercero. Estos son:

c. Camino Real® Guanajuato, y
d. Holiday Inn® Puebla la Noria.

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

Resumen de Información Operativa por hotel 2015 vs 2014

Marca/Ubicación	2015 Tasa de Ocupación	2015 TPD[1]	2015 Revpar[2]	2015 Ingreso Cuarto	2015 Total Ingreso[3]	2014 Tasa de Ocupación	2014 TPD[1]	2014 Revpar[2]	2014 Ingreso Cuarto	2014 Total Ingreso[3]
Hampton Inn® by Hilton® / Monterrey Galerías Obispado	76%	1,008	762	62,057,585	62,741,585	72%	932	667	54,273,550	54,957,550
Hampton Inn® by Hilton® / Saltillo	61%	1,160	707	58,561,855	60,349,855	56%	1,128	637	52,758,015	54,546,015
Hampton Inn® by Hilton® / Reynosa	46%	927	428	22,645,641	23,017,641	57%	885	508	26,887,414	27,259,414
Hampton Inn® by Hilton® / Querétaro	56%	1,092	612	39,771,761	40,191,761	62%	1,108	690	44,845,131	45,265,131
Holiday Inn Express® / Saltillo	67%	1,197	807	53,007,436	53,415,436	60%	1,150	687	45,150,984	45,558,984
Holiday Inn Express® & Suites / Ciudad Juárez	77%	1,036	792	52,636,612	52,876,612	70%	894	623	41,364,299	41,604,299
Holiday Inn Express® & Suites / Toluca	48%	1,010	481	49,196,288	49,568,288	47%	9953	448	45,791,827	46,163,827
Holiday Inn Express® & Suites / Monterrey Aeropuerto	74%	1,249	924	66,771,569	69,385,958	68%	1,005	687	49,614,115	51,900,007
Holiday Inn® & Suites / Guadalajara Centro Histórico	58%	1,234	716	23,521,653	24,157,653	67%	1,152	766	25,163,998	25,799,998
Holiday Inn Express® / Guadalajara	55%	1,175	652	47,328,637	47,664,638	52%	1,135	590	32,569,364	32,899,945
Holiday Inn Express® / Toluca	29%	915	267	12,386,346	12,506,346	35%	795	274	12,712,266	12,832,266
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	59%	1,059	627	44,835,426	45,444,489	53%	956	505	33,835,270	34,925,923
Holiday Inn® / Puebla La Noria	79%	1,072	841	46,058,476	52,218,235	74%	1,010	747	40,894,782	44,520,234
Holiday Inn® / Monterrey Valle	73%	1,217	888	64,198,661	68,846,893	61%	1,048	641	46,357,512	50,477,947
Camino Real® / Guanajuato	46%	1,470	674	38,148,766	41,500,596	56%	1,352	760	33,762,578	38,612,184
Wyndham® Garden / Irapuato	62%	825	510	18,990,802	19,386,802	64%	814	521	19,393,701	19,789,701
Marriott® / Puebla Mesón del Ángel	56%	1,489	828	89,444,769	101,948,029	66%	1,267	842	67,047,390	75,900,611
Holiday Inn® / México Coyoacán	64%	1,084	698	54,552,850	76,713,203	62%	1,043	650	50,734,760	66,632,420
Wyndham® Garden / Celaya	38%	840	321	17,569,599	18,531,650	54%	829	452	24,744,018	26,367,229
Wyndham® Garden / León	67%	934	628	28,862,667	29,992,667	71%	867	647	29,763,761	31,263,761
Holiday Inn® / Tampico Altamira	38%	1,020	385	22,528,938	24,108,268	58%	941	542	15,135,500	16,031,135
Aloft® / Guadalajara	58%	1,278	736	38,131,610	39,192,225	43%	1,134	483	18,870,467	19,173,596

Wyndham® Garden / Silao	30%	743	222	11,596,554	11,696,754	32%	675	214	7,727,721	7,769,471
Casa Grande® / Chihuhua[4]	65%	830	536	22,499,208	27,160,969	44%	912	399	1,238,769	1,613,993
Casa Grande® / Delicias	56%	857	477	15,480,080	18,170,707	37%	818	301	723,569	933,345
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Chihuahua	64%	784	501	19,761,744	19,936,744	46%	794	362	625,618	632,960
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Culiacán	44%	720	313	12,927,986	13,112,124	52%	665	348	1,612,124	1,632,124
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Toluca	45%	586	262	12,329,158	12,569,158	26%	586	152	313,655	323,978
Microtel Inn & Suites by Wyndham® / Ciudad Juárez	74%	831	613	25,999,745	25,359,745	68%	675	459	2,127,415	2,134,082
Crowne Plaza® / Monterrey Aeropuerto	64%	1,634	1,038	78,568,573	84,319,121	49%	1,421	697	4,126,082	4,630,987
Wyndham® Garden / Guadalajara	35%	946	327	22,222,966	23,829,574	43%	794	344	1,986,249	2,120,241
Holiday Inn® / Reynosa Industrial Poniente	51%	1,1126	572	11,792,732	13,376,604					
Hampton Inn® by Hilton® / Hermosillo	38%	956	363	11,890,555	12,563,830					
Staybridge Suites® / Guadalajara Expo	73%	1,226	890	14,476,247	14,677,367					
Arriva Express® / Guadalajara [5]	50%	809	405	9,354,874	9,997,614					
Courtyard by Marriott® / Saltillo	15%	1,658	256	2,763,369	2,863,153					
Hampton Inn® by Hilton® / Chihuahua	53%	1,306	698	3,713,349	3,783,349					
City Express® / Chihuahua	62%	805	501	1,459,797	1,484,797					
City Express® Junior / Chihuahua	55%	555	303	891,091	906,091					
Fairfield Inn & Suites® by Marriott® / Coatzacoalcos, Veracruz	7%	993	68	194,530	209,530					
Total	**57%**	**1,091**	**618**	**1,228,400,507**	**1,309,776,063**	**59%**	**1,016**	**598**	**832,151,025**	**884,272,878**

[1] TPD o Tarifa Promedio Diaria.
[2] Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.
[3] 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
[4] El hotel Casa Grande Chihuahua será convertido de marca en 2016.
[5] El hotel Arriva Express Guadalajara será convertido de marca en 2016.

Resumen de Información Operativa por hotel 2014 vs 2013

	2014					2013				
Marca/Ubicación	Tasa de Ocupación	TPD[1]	Revpar[2]	Ingreso Cuarto	Total Ingreso[3]	Tasa de Ocupación	TPD[1]	Revpar[2]	Ingreso Cuarto	Total Ingreso[3]

Hampton Inn by Hilton® / Monterrey Galerías-Obispado	72%	932	667	54,273,550	54,957,550	64%	920	589	38,776,135	39,881,246
Hampton Inn by Hilton® / Saltillo Zona Aeropuerto	56%	1,128	637	52,758,015	54,546,015	63%	1079	679	45,488,585	54,064,374
Hampton Inn by Hilton® / Reynosa Zona Industrial	57%	885	508	26,887,414	27,259,414	55%	809	442	18,926,895	20,054,446
Hampton Inn by Hilton® / Querétaro Tecnológico	62%	1,108	690	44,845,131	45,265,131	62%	1,096	685	39,743,335	41,296,161
Holiday Inn Express® / Saltillo Zona Aeropuerto	60%	1,150	687	45,150,984	45,558,984	67%	1,102	734	38,962,330	39,634,445
Holiday Inn Express & Suites® / Ciudad Juárez Las Misiones	70%	894	623	41,364,299	41,604,299	63%	871	547	29,384,705	30,011,098
Holiday Inn Express & Suites® / Toluca Zona Aeropuerto	47%	9953	448	45,791,827	46,163,827	55%	913	505	41,699,683	42,959,724
Holiday Inn Express & Suites® / Monterrey Aeropuerto	68%	1,005	687	49,614,115	51,900,007	71%	908	644	37,629,156	39,572,635
Holiday Inn & Suites® / Guadalajara- Centro Histórico	67%	1,152	766	25,163,998	25,799,998	69%	1,102	762	14,750,906	18,111,365
Holiday Inn Express® / Guadalajara UAG	52%	1,135	590	32,569,364	32,899,945	64%	1,159	739	16,478,610	17,059,058
Holiday Inn Express® / Toluca	35%	795	274	12,712,266	12,832,266	31%	785	246	6,765,796	7,282,938
Holiday Inn Express® / Playa del Carmen	53%	956	505	33,835,270	34,925,923	46%	983	454	14,681,211	15,582,109
Holiday Inn® / Puebla-La Noria	74%	1,010	747	40,894,782	44,520,234	76%	1,001	765	18,238,566	24,705,093
Holiday Inn / Monterrey Valle	61%	1,048	641	46,357,512	50,477,947	56%	896	505	21,378,726	30,279,221
Camino Real / Guanajuato	56%	1,352	760	33,762,578	38,612,184	61%	1,238	753	10,511,095	19,304,964
Wyndham Garden / Irapuato	64%	814	521	19,393,701	19,789,701	74%	705	519	7,246,050	7,683,632
Marriott / Puebla	66%	1,267	842	67,046,912	75,900,132	73%	1,203	882	21,167,144	35,556,131
Holiday Inn / México Coyoacán	62%	1,043	650	50,734,760	66,632,420	42%	1,005	420	1,168,884	3,532,162
Wyndham Garden / Celaya	54%	829	452	24,744,018	26,367,229					
Wyndham Garden / León Centro Max	71%	867	647	29,763,761	31,263,761					
Holiday Inn / Tampico Altamira	58%	941	542	15,135,500	16,031,135					
Aloft / Guadalajara	43%	1,134	483	18,870,467	19,173,596					
Wyndham Garden / Silao Bajio Aeropuerto	32%	675	214	7,727,721	7,769,471					
Casa Grande / Chihuahua[(4)]	44%	912	399	1,238,769	1,613,993					

Casa Grande / Delicias	37%	818	301	723,569	933,345					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Chihuahua	46%	794	362	625,618	632,960					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Culiacán	52%	665	348	1,612,124	1,632,124					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Toluca	26%	586	152	313,655	323,978					
Microtel Inn & Suites by Wyndham / Ciudad Juárez	68%	675	459	2,127,415	2,134,082					
Crowne Plaza / Monterrey Aeropuerto	49%	1,421	697	4,126,082	4,630,987					
México Plaza / Guadalajara Andares	43%	794	344	1,986,249	2,120,241					
Total	**59%**	**1,016**	**598**	**832,151,025**	**884,272,878**	**61%**	**982**	**601**	**422,997,813**	**486,570,804**

(1) TPD o Tarifa Promedio Diaria.
(2) Revpar, es producto del TPD y tasa de ocupación.
(3) 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
(4) El hotel Casa Grande Chihuhua será convertido a la marca Wyndham Garden en 2015.

El total de ingresos del año 2013 se refieren a los ingresos antes de adoptar la estructura actual, en donde Fibra Inn actuaba como arrendadora de hoteles. A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio la estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de personas físicas o morales; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje ("Otros Servicios") se encuentran ubicados dentro del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con terceros se encuentran en algunos de nuestros hoteles del portafolio.

Diversificación Geográfica

Fibra Inn ha estado trabajando en aumentar la 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 2015, las propiedades están ubicadas en 15 estados y 21 ciudades del territorio nacional.

La siguiente tabla presenta un resumen de los 41 hoteles por Entidad Federativa al 31 de diciembre de 2015:

Entidad Federativa	Número de Propiedades	Total Cuartos	% de propiedades en la Cartera	Inversión (Ps. Millones)	% del total de inversión
Campeche (1)	1	-	-	157.4	0%
Chihuahua	9	1,158	17%	1,171.7	17%
Coahuila	3	587	9%	736.0	10%

Distrito Federal	1	214	3%	468.0	7%
Estado de México	3	536	8%	478.0	7%
Guanajuato	5	676	10%	692.0	10%
Jalisco	6	915	13%	983.1	14%
Nuevo León	4	838	12%	1,005.2	14%
Puebla	2	446	7%	563.9	8%
Querétaro	1	178	3%	214.8	3%
Quintana Roo	1	196	3%	143.0	2%
Sinaloa	1	158	2%	55.0	1%
Sonora	1	207	2%	175.0	2%
Tamaulipas	3	543	8%	247.7	3%
Veracruz	1	180	3%	162.8	2%
Total / Promedio (2)	41	6,832	100%	7,253.6	100%

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

(2) La sumatoria total excluye el terreno antes mencionado y su inversión, pues a la fecha no se ha realizado la inversión.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
	(Cifras expresadas en miles de pesos)		
Ingresos por Entidad Federativa:			
Chihuahua	149,679	46,919	30,011
Coahuila	116,628	100,105	93,699
Distrito Federal	76,713	66,632	3,532
Estado de México	74,644	59,320	50,243
Guanajuato	121,108	123,802	26,989
Jalisco	159,519	79,994	35,170
Nuevo León	285,294	161,966	109,733
Puebla	154,166	120,421	60,261
Querétaro	40,192	45,265	41,296
Quintana Roo	45,444	34,926	15,582
Sinaloa	13,112	1,632	-
Sonora	12,564	-	-
Tamaulipas	60,503	43,291	20,054
Veracruz	210	-	-
Total	1,309,776	884,273	486,570

Estacionalidad

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

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

ii) Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios

Durante el año 2015 se adquirieron las siguientes propiedades:

Propiedad	Estado	Total Cuartos	Segmento	Inversión (Ps. Millones)	Fecha de Adquisición
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	Tamaulipas	195	Completo	114.6	Junio 1
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	Sonora	207	Selecto	175.0	Junio 1
Hotel Staybridge Suites Guadalajara Expo	Jalisco	117	Estancia Prolongada	133.6	Agosto 17
Hotel Arriva Express Guadalajara	Jalisco	181	Selecto	141.4	Agosto 17
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	Chihuahua	190	Selecto	318.4	Diciembre 11
City Express Chihuahua	Chihuahua	104	Selecto	84.7	Diciembre 11
City Express Junior Chihuahua	Chihuahua	105	Limitado	34.2	Diciembre 11
Total / Promedio		1,099		1,001.9	

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2015, se tiene un hotel en acuerdo vinculante: Courtyard by Marriott Chihuahua, el cual es una propiedad que se formalizará su adquisición en el momento en que se concluya su construcción.

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 añadidas al Fideicomiso, se ha obtenido la opinión de terceros sobre las adquisiciones que se realizaron durante el 2015 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

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

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

Gonzalitos, Avenida Constitución y Morones Prieto, otorga acceso fácil a Nuevo Laredo al norte, Saltillo y Ciudad de México al oeste, Victoria y Tamaulipas al sur, Reynosa al este.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	76%	72%	63%	58%	51%
Ingreso por Cuartos	62,057,585	54,273,550	46,772,761	39,887,981	34,678,209
Ingresos Totales	62,741,585	54,957,550	48,030,177	40,965,233	35,905,236
TPD	1,008	932	917	838	842
Revpar	762	667	575	489	426

Hampton Inn® by Hilton® Saltillo: Cuenta con 227 cuartos y está ubicado aproximadamente a 5 minutos de las plantas armadoras de dos de las empresas más grandes de vehículos, a 10 minutos del Aeropuerto Intenacional de Saltillo, muy cerca de corporativos, parques industriales, museos y del centro de la ciudad. Ubicado aproximadamente a una hora con veinte minutos del aeropuerto de Monterrey, hospeda a viajeros que realizan vuelos nacionales o internacionales en dicho aeropuerto para trabajar en Saltillo. Como capital de Estado, Saltillo atrae eventos educativos y de gobierno que generan una demanda significativa, no sólo en días hábiles sino también en fin de semana. Una característica del hotel es su cercanía con el principal recinto ferial de la ciudad

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreo (m^2)	10,219.124
Ubicación	Saltillo Zona Aeropuerto	Área de Construcción(m^2)	8,258.74
Inicio de Operaciones	Agosto 1997	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	227

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	61%	56%	64%	59%	53%
Ingreso por Cuartos	58,561,855	52,758,015	57,778,954	52,734,685	42,397,637
Ingresos Totales	60,349,855	54,546,015	58,803,537	53,665,189	43,445,656
TPD	1,160	1,128	1,085	1,071	973
Revpar	707	637	697	635	512

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	46%	57%	54%	45%	34%
Ingreso por Cuartos	22,645,641	26,887,414	23,406,043	18,818,940	15,153,203
Ingresos Totales	23,017,641	27,259,414	24,839,381	20,126,063	15,559,264
TPD	927	885	814	792	846
Revpar	428	508	442	355	286

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	56%	62%	67%	62%	48%
Ingreso por Cuartos	39,771,761	44,845,131	47,980,800	43,573,085	33,472,173
Ingresos Totales	40,191,761	45,265,131	49,877,163	45,113,764	34,931,810
TPD	1,092	1,108	1,095	1,074	1,081
Revpar	612	690	739	669	515

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	67%	60%	67%	70%	56%
Ingreso por Cuartos	53,007,436	45,150,984	48,982,967	49,726,787	36,953,368
Ingresos Totales	53,415,436	45,558,984	49,776,282	51,013,057	37,892,205
TPD	1,197	1,150	1,103	1,084	1,008
Revpar	807	687	744	755	562

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 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	77%	70%	63%	63%	63%
Ingreso por Cuartos	52,636,612	41,364,299	37,323,366	35,969,108	37,008,400
Ingresos Totales	52,876,612	41,604,299	37,083,225	37,007,964	38,187,618
TPD	1,036	894	894	854	881
Revpar	792	623	562	540	557

***Holiday Inn Express® & Suites Toluca*:** cuenta con 280 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.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	280

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	48%	47%	56%	49%	72%
Ingreso por Cuartos	49,196,288	45,791,827	52,955,991	48,853,392	46,185,790
Ingresos Totales	49,568,288	46,163,827	54,439,762	50,356,161	47,359,959
TPD	1,010	953	921	968	969
Revpar	481	448	518	477	700

***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 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	74%	68%	72%	63%	50%
Ingreso por Cuartos	66,771,569	49,614,115	46,803,264	42,781,950	33,688,061
Ingresos Totales	69,385,958	51,900,007	48,560,069	44,090,883	34,630,062
TPD	1,249	1,005	905	941	932
Revpar	924	687	648	590	466

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn® & Suites	Terreno (m^2)	1,018
Ubicación	Guadalajara Centro Histórico	Construcción (m^2)	5,500
Inicio de Operaciones	Junio 1997	Pisos	7
Formato	Servicio Completo	No. de Cuartos	90

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	58%	67%	67%	69%	72%
Ingreso por Cuartos	23,521,653	25,163,998	24,331,093	24,578,762	26,470,864
Ingresos Totales	24,157,653	25,799,998	28,972,011	28,766,605	30,687,497
TPD	1,234	1,152	1,111	1,084	1,120
Revpar	716	766	741	746	806

***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 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	55%	52%	64%	65%	71%
Ingreso por Cuartos	47,328,637	32,569,364	26,400,146	26,969,524	28,695,975
Ingresos Totales	47,664,638	32,899,945	27,405,770	27,816,917	29,864,164
TPD	1,175	1,135	1,135	1,142	1,113
Revpar	652	590	723	737	786

***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 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	73%	61%	58%	67%	52%
Ingreso por Cuartos	64,198,661	46,357,512	35,473,786	40,969,266	31,221,046
Ingresos Totales	68,846,893	50,477,947	52,367,686	58,703,018	48,099,225
TPD	1,217	1,048	850	844	838
Revpar	888	641	491	565	432

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 2015:

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 31,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	29%	35%	30%	31%	41%
Ingreso por Cuartos	12,386,346	12,712,266	11,102,488	11,428,065	14,641,597
Ingresos Totales	12,506,346	12,832,266	11,610,239	14,442,644	19,963,176
TPD	915	795	791	785	769
Revpar	267	274	240	246	316

Holiday Inn Express® Playa del Carmen. Este hotel cuenta 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 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Holiday Inn Express®	Terreno (m^2)	10,454
Ubicación	Playa del Carmen	Construcción (m^2)	11,725
Inicio de Operaciones	Noviembre 2006	Pisos	3
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	196[(1)]

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	59%	53%	43%	42%	38%
Ingreso por Cuartos	44,835,426	33,835,270	24,627,019	21,596,086	18,875,002
Ingresos Totales	45,444,489	34,925,923	25,705,975	23,151,941	20,245,192
TPD	1,059	956	965	954	904
Revpar	627	505	465	407	383

(1) Adición de 51 cuartos que empezaron a generar ingresos e1 1 de abril de 2014.

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	79%	74%	76%	83%	80%
Ingreso por Cuartos	46,058,476	40,894,782	41,809,983	41,098,525	39,834,799
Ingresos Totales	52,218,235	44,520,234	55,801,265	54,849,548	53,247,252
TPD	1,072	1,010	1,001	907	913
Revpar	841	747	764	749	728

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	Camino Real®	Terreno (m^2)	12,400
Ubicación	Guanajuato	Construcción (m^2)	13,018.98
Inicio de Operaciones	Agosto 2013	Pisos	6
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	155

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	46%	56%	56%	59%	57%
Ingreso por Cuartos	38,148,766	33,762,578	26,468,590	29,014,562	26,295,655
Ingresos Totales	41,500,596	38,612,184	46,076,347	51,246,181	47,935,799
TPD	1,470	1,352	1,227	1,258	1,198
Revpar	674	760	691	742	686

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 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	62%	64%	79%	54%	39%
Ingreso por Cuartos	18,990,802	19,393,701	19,069,840	12,785,868	9,239,491
Ingresos Totales	19,386,802	19,789,701	19,908,635	14,508,888	9,454,336
TPD	825	814	649	640	637
Revpar	510	521	512	344	248

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	56%	66%	74%	72%	71%
Ingreso por Cuartos	89,444,769	67,047,390	59,783,277	57,748,771	52,330,854
Ingresos Totales	101,948,029	75,900,611	101,579,272	96,779,850	87,291,491
TPD	1,489	1,267	1,158	1,150	1,049
Revpar	828	842	853	826	749

***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 2015:

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	2015	2014	2013	2012	2011
Tasa de ocupación	64%	62%	55%	65%	55%
Ingreso por Cuartos	54,522,850	50,734,760	42,905,253	67,983,065	42,442,788
Ingresos Totales	76,713,203	66,632,420	92,392,830	134,105,743	82,540,680
TPD	1,084	1,043	1,001	1,002	928
Revpar	698	650	549	652	510

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	38%	54%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	17,569,599	24,744,018	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	18,531,650	26,367,229	N/D	N/D	N/D
TPD	839	829	N/D	N/D	N/D
Revpar	321	452	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	67%	71%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	28,862,667	29,763,761	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	29,992,667	31,263,761	N/D	N/D	N/D
TPD	934	867	N/D	N/D	N/D
Revpar	628	647	N/D	N/D	N/D

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

***Holiday Inn® Tampico Altamira*.** Este hotel cuenta con 203 cuartos. El Holiday Inn Tampico Altamira es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está

ubicado en Carretera Tampico Mante Km. 16.5, Fraccionamiento Lagunas de Miralta, Municipio de Altamita, Tamaulipas. Se ubica a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Tampico, a 5 minutos del Puerto Industrial de Altamira y a 20 minutos del centro de Tampico y las playas "Miramar" y "Tesoro" de la zona Sur de Tamaulipas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	38%	58%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	22,528,938	15,135,500	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	24,108,268	16,031,135	N/D	N/D	N/D
TPD	1,020	941	N/D	N/D	N/D
Revpar	385	542	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	58%	43%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	38,131,610	18,870,467	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	39,192,225	19,173,596	N/D	N/D	N/D
TPD	1,278	1,134	N/D	N/D	N/D
Revpar	736	483	N/D	N/D	N/D

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	30%	32%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	11,596,554	7,727,721	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	11,696,754	7,769,471	N/D	N/D	N/D
TPD	743	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	222	214	N/D	N/D	N/D

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

Casa Grande® Chihuahua. Este hotel cuenta con 115 cuartos. Casa Grande® Chihuahua será convertido de marca en el 2016 y es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte

relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Instituto Tecnológico de Chihuhua Núm. 4702, Fraccionamiento Satélite. Se ubica a a 7 minutos del Centro de Convenciones Expo Chihuhua, a 10 minutos del centro de la ciudad y a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	65%	44%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	22,499,208	1,238,769	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	27,160,969	1,613,993	N/D	N/D	N/D
TPD	830	912	N/D	N/D	N/D
Revpar	536	399	N/D	N/D	N/D

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

Casa Grande® Delicias. Este hotel cuenta con 89 cuartos. Casa Grande® Delicias es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida 6 oriente, 601 Sector Oriente, Ciudad Delicias, Chihuhua. Se ubica en el corazón de la ciudad con los mejores accesos a las zonas comerciales, edificios de gobierno, parques industriales e instituciones financieras.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	56%	37%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	15,480,080	723,569	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	18,170,707	933,345	N/D	N/D	N/D
TPD	857	818	N/D	N/D	N/D
Revpar	477	301	N/D	N/D	N/D

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

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

Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua. Este hotel cuenta con 108 cuartos. Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Periférico de la Jucentud No. 3304, Fraccionamiento La Salle, Chihuhua. Se ubica a 10 minutos del centro de la ciudad, rodeado de restaurantes, frente a la plaza comercial Fashion Mall, cerca de el Parque Industrial Américas, a 10 minutos del centro de la Ciudad y a 30 minutos del Aeropuerto Internacional Roberto Fierro.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	64%	46%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	19,761,744	625,618	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	19,936,744	632,960	N/D	N/D	N/D
TPD	784	794	N/D	N/D	N/D
Revpar	501	362	N/D	N/D	N/D

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	44%	52%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	12,927,986	1,612,124	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	13,112,124	1,632,124	N/D	N/D	N/D
TPD	720	665	N/D	N/D	N/D
Revpar	313	348	N/D	N/D	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) Durante el 2015 se adicionaron 45 cuartos a ésta propiedad.
(3) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(4) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	45%	26%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	12,329,158	313,655	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	12,569,158	323,978	N/D	N/D	N/D
TPD	586	586	N/D	N/D	N/D
Revpar	262	152	N/D	N/D	N/D

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	74%	68%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	25,299,745	2,127,415	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	25,359,745	2,134,082	N/D	N/D	N/D
TPD	832	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	613	459	N/D	N/D	N/D

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

Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto. Este hotel cuenta con 219 cuartos. Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Blvd. Aeropuerto No.171, Colonia Parque Industrial Nexxus, Apodaca. Se ubica a menos de 2 kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey, rodeado de importantes compañías transnacionales de la zona industrial de Apodaca. Es el hotel más prestigioso de la zona Aeropuerto por su piso ejecutivo y restaurante de cocina internacional; además cuenta con salones de reunión con capacidad hasta para 400 personas.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	64%	68%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	78,568,573	4,126,082	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	84,319,121	4,630,987	N/D	N/D	N/D
TPD	1,634	675	N/D	N/D	N/D
Revpar	1,038	459	N/D	N/D	N/D

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

Wyndham Garden® Guadalajara. Este hotel cuenta con 186 cuartos. El hotel México Plaza Guadalajara Andares fue convertido a la marca Wyndham Garden en el 2015 es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Avenida Real del Acueducto No. 360, Colonia Puerta de Hierro, Zapopan. Se ubica a solo unos pasos del Centro Comercial Andares y de las torres corporativas más exclusivas de la ciudad, en el el corazón de la zona financiera de Guadalajara, a 20 minutos del aeropuerto internacional de Guadalajara y a solo unos minutos de los parques industriales ubicados al norte de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	35%	43%	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	22,222,966	1,986,249	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	23,829,574	2,120,241	N/D	N/D	N/D
TPD	946	794	N/D	N/D	N/D
Revpar	327	344	N/D	N/D	N/D

(1) Durante el 2015 se hizo una conversión de marca del hotel México Plaza a Wyndham Garden.
(2) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(3) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(4) El hotel se encuentra bajo un régimen de propiedad en condominio, el cual cuenta con un terreno total de 8,844.56m2 de los cuales 3,227.44m2 corresponden al hotel Mexico Plaza Guadalajara Andares.
(5) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2014 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.

***Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente*.** Este hotel cuenta con 195 cuartos. El hotel Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Carretera Monterrey Reynosa, Parque Industrial Villa Florida, Reynosa, 88730 Tamaulipas. Se ubica en el corazón del Área Industrial de Reynosa, y a unos minutos del centro, está dentro del Parque Industrial Villa Florida y cerca de compañías como Pemex, Burgos, Halliburton, Microsoft, Schlumberger, Weatherford, entre otras. A una corta distancia se encuentra el Aeropuerto Internacional General Lucio Blanco (REX) y los Puentes Internacionales a Texas, EU, Anzaldúas e Hidalgo.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	195[4]

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	51%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	11,792,732	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	13,376,604	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,126	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	572	N/D	N/D	N/D	N/D

(1) La fecha de inicio de operaciones corresponde a la fecha en que se integró esta propiedad al portafolio de Fibra Inn
(2) La información financiera y operativa presentada comprende únicamente el periodo a partir de la fecha en que esta propiedad se integró al portafolio de Fibra Inn, y sobre la cual se realizaron estudios financieros de valuación para su adquisición.
(3) N/D - Información no disponible ya que el hotel fue adquirido durante el 2015 y no formaba parte del portafolio de Fibra Inn aunque el hotel ha estado en operación desde antes de su adquisición.
(4) Esta propiedad cuenta con 95 cuartos en operación y 100 en construcción

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	207

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	38%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	11,890,555	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	12,563,830	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	956	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	363	N/D	N/D	N/D	N/D

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	73%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	14,476,247	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	14,677,367	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,226	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	890	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Arriva Express® Guadalajara. Este hotel cuenta con 181 cuartos totales, de los cuales 166 están en operación y 15 cuartos en construcción. El hotel es operado por el Gestor Hotelero Fibra

Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Av. López Mateos 2375, Guadalajara, Jalisco 45050, Mexico. Se ubica en la Zona Expo y dentro del centro comercial Plaza de Sol, tiene acceso a Expo Guadalajara, comercios, restaurantes, las zonas turísticas más importantes, así como a las principales vialidades y centros financieros, industriales y comerciales

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Arriva Express®	Terreno[3] (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	181

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	50%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	9,354,874	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	9,997,614	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	809	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	405	N/D	N/D	N/D	N/D

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	Hampton Inn® by Hilton®	Terreno[3] (m^2)	8,473.99
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	9,899.20
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Completos	No. de Cuartos	190

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	53%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	3,713,349	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	3,783,349	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,306	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	698	N/D	N/D	N/D	N/D

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

(12) 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.

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		**Descripción**	
Nombre	City Express®	Terreno[3] (m^2)	3,758.44
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	4,055.39
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	6
Formato	Servicios Selectos	No. de Cuartos	104

			Año terminado el 31 de diciembre de,		
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	62%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	1,459,797	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	1,484,797	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	805	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	501	N/D	N/D	N/D	N/D

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

Resumen		Descripción	
Nombre	City Express Junior	Terreno[3] (m^2)	2,945.44
Ubicación	Chihuahua	Construcción (m^2)	2,871.40
Inicio de Operaciones[1]	Diciembre 2015	Pisos	5
Formato	Servicios Limitados	No. de Cuartos	105

	Año terminado el 31 de diciembre de,				
Información financiera y operativa	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	55%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	891,091	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	906,091	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	555	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	303	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Adicionalmente, durante 2015 empezaron a operar los siguientes hoteles que estaban en construcción. Estos son:

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	7%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	194,530	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	209,530	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	993	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	68	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Courtyard by Marriott® Saltillo. Este hotel cuenta con 180 cuartos. Courtyard by Marriott® Saltillo es operado por el Gestor Hotelero Fibra Inn, parte relacionada de la Fibra. Está ubicado en Boulevard Galerias, Colonia Tanque de Peña entre la avenida Nazario Ortiz Garza y el

Boulevard Venustiano Carranza en Saltillo, Coahuila. Se ubica a unos pasos del Centro Comercial Galerías Saltillo, a 10 minutos del Aeropuerto y a 15 minutos de los principales Parques Industriales de la ciudad.

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Tasa de ocupación	15%	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingreso por Cuartos	2,763,369	N/D	N/D	N/D	N/D
Ingresos Totales	2,863,153	N/D	N/D	N/D	N/D
TPD	1,658	N/D	N/D	N/D	N/D
Revpar	256	N/D	N/D	N/D	N/D

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

Al 31 de diciembre de 2015, se tienen las siguientes propiedades en construcción:

Courtyard by Marriott® Chihuahua. Este hotel contará 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 2015:

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	1

52

A la fecha del presente reporte, se tiene las siguiente propiedad en construcción:

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

La siguiente tabla muestra información relevante respecto a esta propiedad al 31 de diciembre de 2015:

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	-

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,		
	2015	2014	2013[1]
	(cifras en millones de pesos)		
Utilidad Neta Operativa (NOI)	Ps. 482.8	Ps. 321.6	N/A
Margen NOI	36.9%	36.4%	N/A
Flujo de Operación (FFO).....	393.9	258.5	N/A
Margen FFO	30.1%	29.1%	N/A

[1] No se incluyen las cifras de 2013, ya que no son comparables con las cifras 2015 y 2014; debido a que en 2013 se tenía otra estructura de ingresos previo a la modificación de los artículos de la ley del impuesto sobre la renta que entró en vigor el 1 de enero de 2014.

Del portafolio de inmuebles las siguientes 16 propiedades se encuentran gravadas:

1.	Hampton Inn® by Hilton® Saltillo
2.	Hampton Inn® by Hilton® Reynosa
3.	Hampton Inn® by Hilton® Querétaro
4.	Holiday Inn Express® Guadalajara
5.	Holiday Inn Express® Playa del Carmen
6.	Holiday Inn Express® Toluca
7.	Holiday Inn® Monterrey Valle
8.	Holiday Inn® Puebla La Noria
9.	Camino Real® Guanajuato
10.	Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado
11.	Holiday Inn Express® Saltillo
12.	Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez
13.	Holiday Inn Express® & Suites Toluca
14.	Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto
15.	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
16.	Marriott® Puebla Mesón del Ángel

Las propiedades garantizan una línea de crédito contratada de hasta por $2,300 mdp con los siguientes Bancos: Banorte, Actinver, Banregio, Scotiabank y Banamex.

La línea de crédito se contrató el día 8 de Septiembre del 2014 con vencimiento al día 8 de Marzo del 2019, con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 2.50%. Se se tiene contratado un Swap por los $100 mdp actualmente dispuestos, por lo que la tasa fija resultante es de 7.87%

Se paga trimestralmente una comisión sobre el saldo no dispuesto del 0.25% anual. Adicionalmente, se pagó durante el 2015 una comisión del 0.3% sobre el monto total en el primer aniversario de la línea de crédito.

Al cierre del 2015 el saldo es de $100 mdp, y el pago de interés se realiza de manera mensual.

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 inmuebles destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal para viajeros de negocios bajo marcas internacionales en México.

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

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

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

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

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

En lo que se refiere a los niveles y estructura de los gastos de operación, la oportunidad de aprovechar la experiencia y las economías de escala del Gestor Hotelero. En virtud de las

características del Contrato de Gestión Hotelera y Contrato de Arrendamiento, la Fibra tiene la posibilidad de capturar una porción muy significativa de dichas economías. Las propiedades adquiridas y que sean reconvertidas a los estándares de operación, pueden aumentar de valor de manera importante, todo ello en beneficio de los Tenedores.

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

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

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

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

- **Mecanismos de toma de decisiones para las inversiones**. La Fibra llevará a cabo sus inversiones en función de las oportunidades que el Asesor vaya identificando, siguiendo criterios de rentabilidad y de administración prudencial del riesgo financiero y operativo del Fideicomiso. Asimismo, según se describe en las secciones correspondientes al gobierno corporativo de la Fibra, se interactuará frecuente y asiduamente con el Comité Técnico y con el Comité de Prácticas en el ámbito de sus facultades, para asegurar en todo momento que las inversiones que se lleven a cabo correspondan a la combinación de riesgo y rendimiento que esperan los Tenedores.

- **Política de Endeudamiento**. La Fibra acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Fideicomiso establece un límite máximo de endeudamiento correspondiente al 50% del valor contable de los Activos Totales del Fideicomiso.

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

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

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

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

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. Actualmente. Fibra Inn no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable.

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, y fue modificado con el primer convenio modificatorio celebrado en fecha 4 de Marzo del 2013 así como en el segundo convenio modificatorio con fecha 30 de Octubre de 2014. Lleva a cabo operaciones con el fin de pagar impuestos 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 I.3.20.3.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio de 2014.

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.

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

Las cláusulas de constitución, las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la nueva LISR aplicable a partir del 1º Enero de 2014, los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, y la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2012, así como la regla I.3.20.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, le permiten a Fibra Inn, el destinar los bienes inmuebles de los que sean propietarios a la prestación del servicio de hospedaje y alojamiento temporal de personas, por lo que puede celebrar contratos de hospedaje sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, conforme a la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, 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.

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

Con el fin de calificar como una FIBRA, ha cumplido y seguirá cumpliendo, entre otros, 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 deben estar invertidos en inmuebles; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser 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 debe distribuir 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 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2015, con la que cumple con los siguientes requisitos:

I. La fiduciaria percibe directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento, tales como ingresos por consumos de alimentos, bebidas, teléfono e internet, entre otros.
Cuando la fiduciaria de que se trate perciba los ingresos por los servicios adicionales vinculados al alojamiento, el fideicomiso de que se trate dejará de ser considerado como un fideicomiso que cumple con los requisitos a que se refieren los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013 y tendrá el tratamiento fiscal que corresponda en los términos de las disposiciones fiscales.

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

III. La fiduciaria distribuye el 95% del resultado del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél

de que se trate, en los términos y condiciones previstos en los artículos 187 y 188 de la nueva LISR vigente a partir del 1º de enero de 2014 y los artículos 223 y 224 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013.

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

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

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

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

Cláusulas Relevantes del Fideicomiso

A continuación se incluye un extracto de las Cláusula más relevantes del Fideicomiso:

"…
TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1 <u>Partes del Fideicomiso</u>. Son partes en el presente Fideicomiso las siguientes:

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

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

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

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

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

f. Representante Común: The Bank of New York Mellon, 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 Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles 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 Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
g. Con los recursos y valores que se mantengan en las Cuentas;
h. Con los productos que se obtengan por la inversión del efectivo mantenido en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas así como los rendimientos financieros obtenidos de dichas Inversiones Permitidas;
i. En su caso, los ingresos provenientes de hospedaje de Bienes Inmuebles por permitir el alojamiento de personas.
j. En su caso, con los recursos derivados del cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso;
k. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
l. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
m. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
n. Con 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, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 y 224 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Asesor, 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 Bienes Inmuebles. 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, y en caso de la primera Emisión, conforme lo establezca el Comité Técnico;*
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 Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro 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 Asesor, 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 Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
o. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso;*
p. *Recibir y administrar las Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
q. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
r. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría, y en su caso, contratos de hospedaje, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;*
s. *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Asesor;*

t. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor 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 activos 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 Asesor 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 Bienes Inmuebles, 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, otorgando al efecto las 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, 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 Asesor, al Administrador, o a quien ellos mismos designen, 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 Bienes Inmuebles 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 <u>Emisión de CBFIs</u>. 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, salvo tratándose de la primera Emisión, en cuyo caso la facultad corresponde al Comité Técnico. 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 <u>Tenedores</u>. 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 Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos,

rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles 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 Bien Inmueble 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 Bienes Inmuebles 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 Asesor, 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 Asesor, 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, Distrito Federal.

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

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

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

6.6 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 la determinará la BMV en su momento.

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

…

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

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

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

(ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los Estados Financieros Consolidados Auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

(iii) 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. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados 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 Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

(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) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.

(vi) 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.

(vii) 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.

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

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

(x) 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.

(xi) 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.

(xii) 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.

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

(xiv) 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.

(xv) 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.

(xvi) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

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

8.2 Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Novena del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

…

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

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

Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar quelas Distribuciones sean diferentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

14.2 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que cada Tenedor detente.

14.3 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a

la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

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

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

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

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

El Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV, a través de los medios que éstas determinen, y por escrito al Indeval, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que realizará la entrega de Distribuciones de Efectivo, el monto correspondiente a dicha entrega de Distribuciones de Efectivo.

…

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;

d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

f. De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen 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 Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común 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 Asesor, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

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

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

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

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

k. 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;

l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, 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;

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

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

o. 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;

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

q. El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos

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

…

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

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

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados 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 Bien Inmueble Aportado 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 Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

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

…

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, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 y 224 de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 de la LISR. 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 Asesor o 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 actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya;

f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2012 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En

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

g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

h) 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 II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2012. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

i) 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.

j) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

26.3 <u>Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI)</u>. Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados que fueron aportados por los Fideicomitentes Adherentes y sobre los cuales mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la legislación aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que sea enajenado el Bien Inmueble Aportado 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 Bien Inmueble Aportado 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 Bienes Inmuebles se requiera al notario público que haga constar la aportación o adquisición de los Bienes Inmuebles, 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 223 y 224 de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. 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 los incisos 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 los honorarios correspondientes), ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe, declaración, o documento de naturaleza fiscal.

26.8 A efectos de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula o en caso de cualquier contingencia derivada de algún requerimiento por parte de alguna autoridad, las Partes acuerdan que el Fiduciario contratará al Asesor Contable y Fiscal con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a efectos de que éste realice por cuenta y orden del Fiduciario y con base en la información que éste último reciba de los reportes correspondientes establecidos en el presente Fideicomiso, el reporte, declaración y pago de los impuestos correspondiente.

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

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

…

TRIGÉSIMA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

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

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

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

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

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

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

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

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

30.3 Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus

subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:

a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos b) y c) anteriores;

e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación;

g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación;

i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de

voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

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

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

30.6 Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.

30.7 Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la

divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

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

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

30.10 Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, 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 Bienes Inmuebles 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 por más del 89% de los CBFIs en circulación.

31.2 Modificaciones posteriores al cambio del Asesor inicial. Una vez que (i) el Asesor inicial sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el 11% de los CBFIs; el Representante Común 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 incluir 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 Asesor, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario.

…"

Se tienen celebrados el Contrato de Administración con el Administrador, el Contrato de Asesoría con el Asesor, el contrato de prestación de servicios entre los Arrendatarios y el Administrador y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios.

Contrato de Asesoría

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

(i) La asesoría y recomendación respecto al desarrollo y, de ser apropiado, la modificación de la planeación estratégica para las propiedades a ser adquiridas o desarrolladas de acuerdo a los objetivos y políticas de inversión;

(ii) La asesoría y apoyo en la identificación, colocación, selección y adquisición de las propiedades;

(iii) La definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, y específicamente en el caso de proyectos de hoteles, la definición o modificación del tipo de hotel, la selección, en su caso, cambio y negociación de la obtención de los derechos de uso de la marca más conveniente, la definición o modificación de las características del hotel tales como número y tipo de habitaciones, la inclusión o no de restaurantes y bares, el número y tamaño de salones de eventos y, en general, otras amenidades acordes con el tipo de hotel y estándares de la marca;

(iv) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

(v) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

(vi) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

(vii) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

(viii) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de *(i)* control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y *(ii)* cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones legales relacionadas;

(ix) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

(x) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "*due diligences*"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

(xi) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos;

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

(xiii) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

Finalmente y solamente en el caso de que los Bienes Inmuebles no sean arrendados a Personas Relacionadas con los Tenedores Relevantes, el Asesor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Las partes acuerdan que en relación a los Contratos de Arrendamiento, el Fiduciario podrá retener hasta el 40% (cuarenta por ciento) de la contraprestación del Asesor establecida en el

Contrato de Asesoría, en caso que el Arrendatario respectivo no cubra el monto total de la Renta conforme a cualesquiera de dichos Contratos de Arrendamiento; por lo que el Asesor, de ser el caso, aplique dichos recursos al pago del importe de la Renta de que se trate. Dicho derecho de retención no es aplicable en aquellos Contratos de Arrendamiento en los que el Gestor Hotelero no es parte relacionada o si el Arrendatario no es afiliado de Fibra Inn.

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

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

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

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

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

Contrato de Administración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contratos de Arrendamiento

A partir del día 26 de diciembre de 2013, fecha en que se dio inicio a nuestra estructura actual, arrendamos los espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje. Dichos espacios fueron otorgados en arrendamiento, obteniendo el uso y goce temporal de la siguiente manera: (i) a terceros, pudiendo tratarse de personas físicas o morales con terceros; y (ii) a Operadora México. En tal virtud, actualmente los Contratos de Arrendamiento con Operadora México de espacios destinados a un servicio distinto a la prestación de servicios de hospedaje ("Otros Servicios") se encuentran ubicados dentro de los 40 hoteles del portafolio y los Contratos de Arrendamiento con Terceros se encuentran de 6 de nuestros hoteles del portafolio.

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

Los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios aseguran una rentabilidad basada en ingresos por rentas y la explotación de los espacios destinados a servicios distintos al hospedaje en nuestros hoteles. Los ingresos derivados de nuestros Contratos de Arrendamiento representaron aproximadamente el 6% del total de nuestros ingresos al 31 de diciembre de 2015.

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

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

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

Cada uno de los Contratos de Arrendamiento con Terceros, establecen rentas mensuales fijas, las cuales varían según los metros cuadrados arrendados y oscilan entre $4,800.00 y $165,000.00.

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

Con relación a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios, Operadora México cedió a un fideicomiso de administración del que es fiduciario Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fideicomiso F/1765") los derechos derivados de dichos arrendamientos.

El Fideicomiso F/1765 paga los insumos directos y gastos relacionados con los Otros Servicios. La utilidad bruta derivada de los ingresos por Otros Servicios es transferida a Operadora México, la cual paga el respectivo ISR. Por la utilización de los espacios para la prestación de los Otros Servicios, la administración de Fibra Inn determinó establecer una renta mensual fija, más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos por Otros Servicios. El Fideicomiso F/1616 recibe este ingreso por concepto de arrendamiento, ya que es el único concepto bajo el cual una FIBRA puede recibir ingresos.

El Fideicomiso F/1765 está inscrito en el registro federal de contribuyentes bajo el No. DBM-131209-N41 y su domicilio fiscal se encuentra ubicado en Avenida Ricardo Margáin Zozaya, número 605, Piso 1, Fraccionamiento Santa Engracia, Código Postal 66267, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. Fue constituido mediante la escritura pública número 44,530 en fecha 5 de diciembre de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 con ejercicio en el Distrito Federal. De dicho instrumento se transcribe en lo conducente lo siguiente:

"…PRIMERA. DEFINICIONES. Los términos definidos a continuación tendrán para los efectos de este Fideicomiso, los significados atribuidos a dichos términos en esta Cláusula, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como a la plural de los mismos:

"Espacios": significa aquel o aquellos espacios del bien inmueble del cual el Fideicomitente recibe el uso y goce temporal a través de un contrato de arrendamiento, y los cuales se destinarán a la prestación de diversos servicios tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spa´s, entre otros, pero en todo momento, excluyendo servicios de hospedaje.

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.

I.- Constitución. En este acto y sujeto a los términos y condiciones del presente Instrumento, el Fideicomitente constituye con el Fiduciario un Fideicomiso Empresarial de Administración, para lo cual afecta y transmite al Fiduciario, libres de cualquier carga, gravamen o limitación de dominio, la cantidad de $10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional) como Aportación Inicial, recursos que se aplicarán a la Cuenta Concentradora.

II.- Aceptación del Fiduciario. El Fiduciario en este acto (i) acepta su designación como Fiduciario del presente Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente los Fines del Fideicomiso a su cargo, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del presente Instrumento y la legislación aplicable; y (ii) reconoce y acepta la propiedad y titularidad del Patrimonio Fideicomitido y conviene en mantener dicha propiedad y titularidad, únicamente para dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula Quinta.

El Fiduciario queda autorizado en este acto para llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el presente Instrumento y conviene en abstenerse de realizar acciones que puedan impedir o de cualquier otra manera obstruir el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

III.- Denominación. Las Partes convienen que el Fideicomiso que se constituye mediante este Contrato se denomine: "Fideicomiso Empresarial F/1765" (F diagonal uno siete seis cinco).

TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. Son Partes en el presente Fideicomiso:

A) FIDEICOMITENTE: OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

B) FIDUCIARIO: DEUTSCHE BANK MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.

C) FIDEICOMISARIO:- OPERADORA MÉXICO SERVICIOS Y RESTAURANTES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO. Son fines del presente Fideicomiso:

(a) Que el Fiduciario reciba los derechos de uso y goce temporal de los Espacios que le sean aportados por el Fideicomitente para la operación y explotación de los mismos, en los términos de este Fideicomiso;

(b) Que el Fiduciario a través del Operador o Gestor, opere y explote los Espacios ofreciendo a huéspedes y clientes del hotel que corresponda así como cualquier otro usuario tercero, todos aquellos servicios relativos a la actividad de un hotel que no sean de hospedaje, tales como restaurante, bar, alimentos y bebidas, banquetes, salas de juntas, estacionamiento, tintorería, telefonía, spa´s entre otros, según el destino establecido en cada caso y conforme a las instrucciones por escrito del Fideicomitente;

(c) Que el Fiduciario por instrucciones del Fideicomitente celebre el Contrato de Operación y/o celebre cualesquiera otros contratos, convenios, o documentos relacionados o que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso a efectos de llevar a cabo la operación y explotación de los Espacios. A tales efectos el contrato respectivo deberá incluir disposiciones relativas al manejo de efectivo, en su caso y la forma en la que se efectuarán los abonos por los servicios prestados en la Cuenta Receptora del Fideicomiso;

DÉCIMA SEGUNDA. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO. La duración de este Fideicomiso será la necesaria para la realización de sus fines, no pudiendo exceder del plazo máximo establecido en la ley para este tipo de contratos, y concluirá además, por cualquiera de los supuestos previstos en el Artículo 357 (trescientos cincuenta y siete) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

DÉCIMA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES Y COMUNICACIONES DIRIGIDAS AL FIDUCIARIO.

I.- Elementos Esenciales de las Cartas de Instrucciones Dirigidas al Fiduciario. En todo momento se debe contemplar que las instrucciones deben ser por escrito y debe quedar claro cuál de las Partes deberá girar las mismas al Fiduciario. Asimismo, deberán realizarse conforme a los siguientes elementos esenciales:

(a) Deberán estar dirigidas a DEUTSCHE BANK MÉXICO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.|

(b) Deberán ser enviadas al domicilio convencional del Fiduciario en original debidamente firmada, quedando expresamente establecido que el Fiduciario no estará obligado a cumplir instrucción alguna que sea remitida vía correo electrónico o por cualquier medio electrónico o magnético que sea diverso a la entrega física o vía fax debidamente firmado.

(c) Deberá el texto de la carta de instrucción hacer referencia al número de Fideicomiso asignado en el presente Instrumento y a las Partes que intervienen en él.

(d) Hacer referencia a la Cláusula del presente Instrumento en donde se establezcan las facultades conforme a las cuales gira la instrucción correspondiente al Fiduciario.

(e) La instrucción deberá ser expresa y clara de aquellos actos que se desean que realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto.

(f) Las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos setenta y dos (72) horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes.

II.- Omisión de Elementos Esenciales de las Cartas de Instrucciones Dirigidas al Fiduciario. La omisión de cualquiera de los rubros señalados anteriormente liberará al Fiduciario de la obligación de acatar la instrucción contenida en dicha carta y no será responsable por los resultados de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna…".

De conformidad con lo establecido en los artículos 2029, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal y de los códigos civiles para los estados de la República Mexicana, en términos de la cláusula octava de los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios y para los fines previstos en el Fideicomiso F/1765, como se menciona anteriormente, Operadora México cedió a favor del fiduciario del Fideicomiso F/1765 todos los derechos de uso y goce temporal de los espacios descritos en los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicios para quedar afectos al patrimonio de dicho fideicomiso, quedando el fiduciario facultado para usar, gozar, operar y explotar los espacios conforme a sus propios fines, en el entendido de que el cedente continuará siendo responsable del pago de las rentas correspondientes conforme a los Contratos de Arrendamiento de Otros Servicio. Se hizo constar que no obstante la cesión de derechos, el cedente continuará detentando la posesión de los espacios para lo cual se considerará como un depositario para todos los efectos legales a que haya lugar.

Los hoteles que cuentan con Otros Servicios cedidos al F/1765 son los siguientes:

	Hotel
1.	Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico
2.	Holiday Inn® Monterrey Zona Valle
3.	Holiday Inn® Puebla La Noria
4.	Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente
5.	Camino Real® Guanajuato
6.	Marriott® Real Puebla
7.	Wyndham Garden® León
8.	Wyndham Garden® Celaya
9.	Holiday Inn® México Coyoacán
10.	Aloft Guadalajara®
11.	Holiday Inn® Altamira
12.	Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto
13.	Hotel Casa Grande® Chihuahua
14.	Hotel Casa Grande® Delicias
15.	Wyndham® Garden Guadalajara
16.	Courtyard by Marriott® Saltillo

Contrato de Gestión Hotelera

El Gestor Hotelero fue constituido el 18 de septiembre de 2012 y su dirección está a cargo de Victor Zorrilla Vargas (Presidente), Joel Zorrilla Vargas (Vicepresidente de Estrategia Corporativa), Oscar Eduardo Calvillo Amaya (Director General), Rafael de la Mora Ceja (Director General de Operaciones Hoteleras), Fernando Rocha Huerta (Director de Adquisiciones y Desarrollo) y Miguel Aliaga Gargollo (Director de Administración y Finanzas). El Gestor Hotelero es responsable, entre otras cosas, de prestar servicios inclusive durante la preapertura de los Bienes Inmuebles en su caso, y a partir de la fecha de su apertura al público o desde que asuma la gestión según se trate. En relación con lo anterior, el Gestor Hotelero presta los servicios de gerencia hotelera, para supervisar y orientar la operación del Bien Inmueble, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca que corresponda y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor Hotelero, de igual forma con el servicio de alimentos y bebidas.

En virtud de la reestructura que llevó a cabo Fibra Inn, a partir del día 26 de diciembre de 2013, los servicios ofrecidos por el Gestor Hotelero se dividieron en dos secciones, celebrando contratos para cada sección como sigue: 1) Contrato de Gestión Hotelera celebrado directamente con Fibra Inn; y 2) Contrato de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios, diversos a la actividad hotelera, celebrado con Operadora México o con el Fideicomiso F/1765 dependiendo de si el hotel es de servicios completos o servicios selectos.

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

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

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

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

Respecto al Contrato de Servicios de Gestión Hotelera relativo a nuestro hotel Holiday Inn Puebla La Noria, el Gestor es Hoteles y Centros Especializados, S.A. bajo los términos de dicho contrato, dicho Gestor tendrá derecho a cobrar como contraprestación por los servicios de gestión

hotelera (i) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de los ingresos totales de hospedaje; y (ii) un honorario de incentivo calculado sobre la utilidad bruta de operación, el cual se calcula conforme una fórmula que se establece en el propio contrato. Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 9 (nueve) años y 7 (siete) meses y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

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

a) Honorario Base: 3.0% (tres por ciento) sobre ingresos brutos de operación, de los cuales 1.5% (uno punto cinco por ciento) corresponde a la operación por concepto de ingresos de hospedaje y el 1.5% (uno punto cinco por ciento) restante a la licencia de funcionamiento.

b) Fondo para mercadeo: 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos brutos de operación, por concepto de aportación para el fondo de mercadeo institucional. Este porcentaje se utilizará para promover, publicitar y hacer relaciones públicas para los hoteles de la Cadena Camino Real.

c) Honorario por Incentivo: 12.0% (doce por ciento) sobre la utilidad bruta de operación.

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

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

Finalmente, este contrato tiene una vigencia de 5 (cinco) años, 7 (siete) meses y 27 (veintisiete) días para vencer el 21 de agosto de 2019. Se prorroga automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia.

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

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios relativos a los hoteles de servicios completos, el Gestor presta al Fideicomiso F/1765 los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

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

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a

la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

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

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

Conforme a los Contratos de Prestación de Servicios de Gestión de Espacios para hoteles con servicios selectos, el Gestor presta a Operadora México los servicios de gestión para supervisar y orientar la prestación de servicios y llevar a cabo todas las actividades relacionadas con los servicios de los espacios a nombre y por cuenta del Fideicomiso, haciéndolo como un hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato de licencia y uso de marca correspondiente y conforme a las prácticas y procedimientos utilizados por el Gestor.

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

Cada contrato tiene una vigencia de 10 (diez) años y se renueva automáticamente por periodos consecutivos de 10 (diez) años, a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra parte, por lo menos con 6 (seis) meses de anticipación al término de la vigencia original o sus renovaciones, que desea dar por terminado el contrato.

Contratos de Franquicia

Al 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tiene celebrados con contratos de franquicia y contratos de licencia con compañías hoteleras nacionales e internacionales, que le permiten el uso de diversas marcas para ofrecer servicios hoteleros de alta calidad tales como: Hampton Inn® by Hilton® de grupo Hilton Worldwide, Crowne Plaza®, Holiday Inn®, Holiday Inn & Suites®, Holiday Inn Express® y Holiday Inn Express® & Suites y Staybridge Suites® de IHG® Intercontinental Hotels Group; Marriott®, Fairfield Inn & Suites® by Marriott® y Courtyard by Marriott® de Marriott International; Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham® de Wyndham® Hotels and Resorts, Aloft® de Starwood Hoteles and Resorts Worldwide, Inc.; Camino Real® de Hoteles Camino Real®; Casa Grande® de Hoteles Casa Grande®; Arriva Express® de Hoteles Arriva Express® y a la fecha de este reporte, en proceso de revisión para concretar dos contratos de franquicia con City Express® para el uso de las marcas City Express® y City Express® Junior.

Hampton Inn® by Hilton®

Fibra Inn es propietario de 6 hoteles Hampton Inn® by Hilton® en México. Hampton Inn® es una marca para hoteles de precios intermedios, con presencia en 17 países y territorios y que a la fecha cuenta con 2,092 hoteles. Estos hoteles otorgan un ambiente espacioso y atractivo, una cultura de servicio amigable y una valiosa gama de servicios y productos. Hampton Inn® ofrece un

desayuno caliente de cortesía (On the House®), internet de alta velocidad de cortesía en los cuartos y áreas públicas, camas mejoradas y la garantía "Hampton Inn® 100% satisfaction guarantee". La marca Hampton Inn® by Hilton® pertenece al Portafolio de Hilton® Worldwide que es una compañía hotelera internacional que tiene presencia en 93 países y territorios con 4200 hoteles y aproximadamente 690,000 cuartos.

Los Contratos de Franquicia de estas 6 propiedades tienen una vigencia actual de 2 hasta 19 años. Este tipo de contrato requiere que el franquiciatario, en este caso, Fibra Inn, posea la propiedad del inmueble donde el desarrollo de un nuevo hotel es planeado o bien haya celebrado un contrato de opción de compra para adquirir un hotel. Fibra Inn solicita la licencia directamente a Hilton Worldwide, la cual tiene sus oficinas centrales en Estados Unidos. Hilton Worldwide por medio de sus filiales otorga una franquicia con una vigencia de hasta 20 años. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	**Vencimiento**
Hampton Inn® by Hilton® Monterrey Galerías Obispado	Agosto 2017
Hampton Inn® by Hilton® Saltillo	Julio 2022
Hampton Inn® by Hilton® Reynosa	Octubre 2028
Hampton Inn® by Hilton® Querétaro	Febrero 2030
Hampton Inn® by Hilton® Hermosillo	Agosto 2030
Hampton Inn® by Hilton® Chihuahua	Diciembre2030

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

Fibra Inn actualmente es propietaria de 15 hoteles que operan bajo marcas de la compañía hotelera internacional IHG® (Intercontinental Hotels Group). IHG® tiene aproximadamente 645,000 cuartos a lo largo de más de 4,400 hoteles en más de cien países. Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicia con Six Continents Hotels, Inc. para un Crowne Plaza®, 4 Holiday Inn®, un Holiday Inn® & Suites, 4 Holiday Inn Express®, 4 Holiday Inn Express® & Suites y un Staybridge Suites.

Los hoteles Crowne Plaza® ofrecen instalaciones y servicios para viajeros de negocios. Cada hotel cuenta con instalaciones para reuniones, el programa Crowne Plaza Sleep Advantage®, servicios para empresas las 24 horas del día y gimnasios. Actualmente, Fibra Inn es propietario y operador del hotel Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto, localizado a dos kilómetros del Aeropuerto Internacional de Monterrey.

Los Hoteles de las marcas Holiday Inn® y Holiday Inn® & Suites ofrecen un ambiente familiar y cómodo. Cuentan con accesso a internet, restaurante, gimnasio y salones para eventos. Los niños comen y se hospedan gratis. Estos hoteles son una combinación perfecta para los viajeros de negocios y placer. Fibra Inn es propietario de 5 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia con IHG.

Con aproximadamente 2,000 hoteles en el mundo, 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 8 hoteles bajo esta modalidad y tiene celebrados contratos de franquicia con IHG.

Fibra Inn es titular de todos los contratos de franquicia de las propiedades mencionadas anteriormente. Las Franquicias se solicitan directamente a IHG®, quien tiene oficinas en Guadalajara, Jalisco, México, cuando el nuevo hotel está aún siendo planeado o bien cuando se trata de un cambio de propietaro. La vigencia de las franquicias inicia a la apertura al público. Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Holiday Inn® México Coyoacán	Marzo 2016
Holiday Inn® Puebla La Noria	Septiembre 2016
Holiday Inn® Monterrey Valle	Diciembre 2023
Holiday Inn® Tampico Altamira	Agosto 2026
Holiday Inn® Reynosa Industrial Poniente	Julio 2030
Holiday Inn® & Suites Guadalajara Centro Histórico	Julio 2017
Holiday Inn Express® Playa del Carmen	Noviembre 2016
Holiday Inn Express® Toluca	Febrero 2017
Holiday Inn Express® Saltillo	Julio 2018
Holiday Inn Express® Guadalajara Autónoma	Julio 2020
Holiday Inn Express® & Suites Ciudad Juárez	Agosto 2018
Holiday Inn Express® & Suites Toluca	Octubre 2018
Holiday Inn Express® & Suites Monterrey Aeropuerto	Enero 2019
Crowne Plaza® Monterrey Aeropuerto	Septiembre 2029
Staybridge Suites® Guadalajara Expo	Marzo 2029

Marriott®, Courtyard by Marriott®, Fairfield Inn & Suites®, by Marriott

Fibra Inn actualmente tiene celebados 4 contratos de franquicia con la compañía hotelera internacional Marriott®. Marriott® International, Inc. es una empresa hotelera líder con más de 3,800 propiedades y 19 marcas de hoteles, cuenta con más de 4,000 hoteles franquiciados y gestionados en todo el mundo.

Fibra Inn cuenta con franquicias para un Marriott® en la ciudad de Puebla, Puebla; un Courtyard by Marriott® en Saltillo, Coahuila; dos Fairfield Inn & Suites® by Marriott® en las Ciudades de Coatzacoalcos, Veracruz y Ciudad del Carmen, Campeche.

Los hoteles de la marca Marriott® reciben a viajeros de todo el mundo, cuentan con amplios espacios de reuniones de próxima generación hasta servicio al huésped de alta tecnología y mucho más; actualmente Marriott® cuenta con más de 500 establecimientos en todo el mundo . Los hoteles Courtyard by Marriott® ofrecen opciones diseñadas en torno a la forma de viajar con más de 900 hoteles en todo el mundo. Ofrecen opciones de restaurantes y conección con internet de alta velocidad para que el viajero se encuentre totalmente conectado y cómodo. Por su parte, los hoteles Fairfield & Suites® by Marriott con más de 700 establecimientos en Estados Unidos, Canadá y México ofrecen servicio de gran valor y comodidad en sus modernas y espaciosas suites, amplicos espacios para trabajar y personal amigable.

Las franquicias vigentes a esta fecha son las siguientes:

Propiedades	Vencimiento
Marriott® Puebla Mesón del Ángel	Agosto 2033
Courtyard by Marriott® Saltillo	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Coatzacoalcos	Enero 2036
Fairfield & Suites® by Marriott® Ciudad Del Carmen	Enero 2036

Wyndham® Garden y Microtel Inn & Suites by Wyndham®

Fibra Inn actualmente es propietaria de 9 hoteles Wyndham Garden® en las Ciudades de Irapuato, Silao, Celaya, León y Guadalajara. Y cuatro hoteles Microtel Inn & Suites® en Culiacán, Sinaloa, Ciudad Juárez y Chihuahua, Chihuahua y Toluca, Estado de México 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
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Culiacán	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Chihuahua	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Ciudad Juárez	Diciembre 2029
Microtel Inn & Suites by Wyndham® Toluca	Diciembre 2029

Camino Real®

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

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

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

Propiedades	Vencimiento

Camino Real® Guanajuato	Agosto 2019

Casa Grande®

Fibra Inn es propietario de dos hoteles Casa Grande, ubicados en Delicias y Chihuahua, Chihuahua. Los dos son operados por Fibra Inn y a la fecha de presentación de este reporte esta en trámite para obtener la propiedad de la marca Casa Grande®. Estos hoteles están enfocados a satisfacer las necesidades del viajero de negocios y también cuentan con infraestructura necesaria para brindar el mejor servicio y todas las facilidades para un viaje de placer.

Aloft®

Fibra Inn es propietario del hotel Aloft Guadalajara, ubicado en Guadalajara, México y tiene celebrado un contrato de Licencia con la Compañía Hotelera Internacional W International, Inc. (Starwood) para operarlo. Los hoteles Aloft forman parte de las marcas del Portafolio de Starwood Hotels & Resorts.

La marca Aloft® cuenta con 80 hoteles en todo el mundo, está enfocada al huésped moderno que busca algo audaz, elegante y único, Aloft® ofrece un look urbano, habitaciones tipo loft y elementos de diseño industrial que lo hacen moderno y todo a un precio accesible para todo tipo de viajero.

Las Licencias vigentes a esta fecha son:

Propiedades	**Vencimiento**
Aloft® Guadalajara	Octubre 2034

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

- Pagar al franquiciante todos los montos acordados, como las regalías mensuales, las contribuciones programadas mensualmente y otros a la brevedad.
- Operar el hotel 24 horas al día todos los días del año.
- Operar, amueblar, mantener y equipar el hotel de conformidad con los estándares de la marca.
- Proporcionar al público con servicios de cortesía y altos niveles de calidad en el servicio.
- Adoptar y cumplir con el manual de requerimientos de la marca.
- Publicidad.
- Adquirir los seguros indicados en el manual de la marca.
- Cumplir con todos los requisitos gubernamentales y licencias necesarias para operar el hotel.
- Participar en los sistemas de reservaciones establecidos por la marca.
- Participar en los programas de pago de viaje.

- Proporcionar las capacitaciones requeridas de la marca.
- Proporcionar apoyo y asistencia para las inspecciones del franquiciante.

Para todos los casos, el contrato de licencia o franquicia no es renovable a su terminación y el licenciatario o franquiciatario no tiene derecho alguno de renovación de la franquicia una vez que la vigencia expire. Fibra Inn no puede garantizar que, contarácon todas las aprobaciones necesarias para permitir quelos hoteles que conforman su portafolio sean operados bajo las marcas referidas en el momento de su adquisición.

Para todos los casos, el franquiciante o licenciante otorgan una variedad de beneficios al franquiciatario o licenciatario, incluyendo el sistema de reservación centralizado, publicidad nacional, programas de mercadotecnia y publicidad diseñados para incrementar el conocimiento de la marca, entrenamiento de personal y mantenimiento de la calidad operativa en hoteles a lo largo del sistema de la marca. Los contratos generalmente especifican estándares y procedimientos de administración, de operación, registro, contabilidad, reporte y mercadotecnia que Fibra Inn, deberá cumplir. En su caso, los contratos de licencia o franquicia obligan a Fibra Inn a cumplir con los requerimientos y estándares de los licenciantes o franquiciantes, incluyendo entrenamiento de personal operativo, seguridad, mantenimiento de seguros específicos, el tipo de servicios y productos auxiliares al servicio a la habitación que puedan ser brindados por el hotel, señalizaciones y el tipo, la calidad y la antigüedad de los muebles, enseres y equipos incluidos en las habitaciones, pasillos y otras áreas comunes. Cada uno de los contratos de licencia y contratos de franquicia existentes para los hoteles que forman parte del Portafolio pagarán una regalía de entre el 3% y el 6% del ingreso bruto por habitación de los hoteles Fibra Inn debe pagar tarifas por publicidad y mercadeo, que varían de entre el 1.5% (uno punto cinco por ciento) y 2.0% (dos por ciento) del ingreso bruto por habitación. Por otra parte, en los casos en que se llevan a cabo las reservaciones a través del sistema de reservación global de la marca, se pagan tarifas que varían entre el 1% y el 1.5%. Asimismo, de conformidad con ciertos contratos de franquicia y contratos de licencia, el franquiciante puede requerir la renovación de las habitaciones de los huéspedes y las instalaciones de tiempo en tiempo para cumplir con los estándares actuales de la marca.

En todos los casos, el contrato de franquicia o licencia establecen la terminación anticipada por parte del licenciante o franquiciante en caso de ocurrir ciertos acontecimientos, incluyendo el incumplimiento de pago de regalías y honorarios o por desempeñar obligaciones diferentes a las establecidas en el contrato, quiebra y abandono de la franquicia o licencia o el cambio de control de la sociedad. Todos los pagos contenidos en el contrato de franquicia o licencia en favor del franquiciante o licenciante, los realiza directamente Fibra Inn; Fibra Inn está obligada a garantizar las obligaciones adquiridas bajo cada uno de los contratos. Algunos delos contratos de franquicia y contratos de licencia conceden al franquiciatario o licenciatario un derecho de preferencia en caso de venta o traspaso del hotel y concede al franquiciatario o licenciatario el derecho de aprobar cualquier cambio del Gestor.

Derechos de Preferencia con respecto a las propiedades de los Tenedores Relevantes y Derechos de Reversión con respecto a la Cartera de Aportación

Derechos de Preferencia

De conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes han acordado otorgar el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clavetendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Tenedores Clave a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión que celebren dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir dentro de un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

Asimismo, de conformidad con el Fideicomiso, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por la Fibra; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Derecho de Reversión

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

De acuerdo con el Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre la Cartera de Aportación, se procederá conforme a lo siguiente:

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

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

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

Asuntos Ambientales

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

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

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

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

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

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

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

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

Seguros

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

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

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

TODO RIESGO – DAÑOS	
Aseguradora	ACE Seguros, S.A.
No. de Póliza	28167
Vigencia	17 Jul 2015 – 17 Jul 2016
Ubicaciones	
1	Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado
2	Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto

3	Hampton Inn by Hilton Reynosa Zona Industrial
4	Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico
5	Hampton Inn by Hilton Hermosillo
6	Hampton Inn by Hilton Chihuahua
7	Holiday Inn Puebla La Noria
8	Holiday Inn Monterrey Valle
9	Holiday Inn México Coyoacán
10	Holiday Inn Tampico Altamira
11	Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente
12	Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico
13	Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto
14	Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma
15	Holiday Inn Express Toluca
16	Holiday Inn Express Playa del Carmen
17	Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones
18	Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto
19	Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto
20	Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto
21	Staybridge Suites Guadalajara Expo
22	Wyndham Garden Irapuato
23	Wyndham Garden Celaya
24	Wyndham Garden León Centro Max
25	Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto
26	Wyndham Garden Guadalajara Acueducto
27	Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua
28	Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán
29	Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca
30	Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez
31	Marriott Puebla
32	Courtyard by Marriott Saltillo
33	Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos
34	Aloft Guadalajara
35	Camino Real Guanajuato
36	City Express Chihuahua

37	City Express Junior Chihuahua
38	Casa Grande Delicias
39	Casa Grande Chihuahua
40	Arriva Express Guadalajara Plaza Sol

Fuente: Fibra Inn

Responsabilidad Civil			
Ubicación	**Aseguradora**	**No. Póliza**	**Vigencia**
Hampton Inn by Hilton Monterrey Galerías Obispado	ACE Seguros, S.A.	42900	31 dic 2015 – 31 dic 2016
Hampton Inn by Hilton Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A.	39675	26 feb 2015 – 26 feb 2016
Hampton Inn Reynosa Zona Industrial	ACE Seguros, S.A	40529	1 may 2015 – 1 may 2016
Hampton Inn by Hilton Querétaro Tecnológico	ACE Seguros, S.A	40560	25 may 2015 – 25 may 2016
Hampton Inn by Hilton Hermosillo	ACE Seguros, S.A	40818	29 may 2015 – 29 may 2016
Hampton Inn by Hilton Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42923	1 dic 2015 – 1 dic 2016
Holiday Inn Puebla La Noria	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000009-003-01	24 jul 2015 – 24 jul 2016
Holiday Inn Monterrey Valle	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000005-000-01	31 may 2015 – 31 may 2016
Holiday Inn México Coyoacán	ACE Seguros, S.A	42619	29 nov 2015 – 29 nov 2016
Holiday Inn Tampico Altamira	ACE Seguros, S.A	40559	29 may 2015 – 29 may 2016
Holiday Inn Reynosa Industrial Poniente	ACE Seguros, S.A	40819	29 may 2015 – 29 may 2016
Holiday Inn Hotel & Suites Guadalajara Centro Histórico	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000006-000-01	31 may 2015 – 31 may 2016
Holiday Inn Express Saltillo Zona Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	41123	30 jun 2015 –

			30 jun 2016
Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000025-000-01	17 may 2015 – 17 may 2016
Holiday Inn Express Toluca	GMX, S.A. de C.V	02-11-07000026-000-01	29 may 2015 – 29 may 2016
Holiday Inn Express Playa del Carmen	GMX, S.A. de C.V	02-91-07000004-000-01	23 may 2015 – 23 may 2016
Holiday Inn Express & Suites Ciudad Juárez - Las Misiones	ACE Seguros, S.A	41446	20 ago 2015 – 20 ago 2016
Holiday Inn Express & Suites Toluca Zona Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-7000012-000-02	22 oct 2015 – 22 oct 2016
Holiday Inn Express & Suites Monterrey Aeropuerto	GMX, S.A. de C.V.	02-11-01101181-0000-08	15 en 2016 – 15 ene 2017
Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	42887	1 dic 2015 – 1 dic 2016
Staybridge Suites Guadalajara Expo	GMX, S.A. de C.V.	02-91-07000011-000-01	14 ago 2015 – 14 ago 2016
Wyndham Garden Irapuato	ACE Seguros, S.A	41444	23 ago 2015 – 23 ago 2016
Wyndham Garden Celaya	ACE Seguros, S.A	43280	10 ene 2016 – 10 ene 2017
Wyndham Garden León Centro Max	ACE Seguros, S.A	43788	10 ene 2016 – 10 ene 2017
Wyndham Garden Silao Bajío Aeropuerto	ACE Seguros, S.A	40558	23 may 2015 – 23 may 2016
Wyndham Garden Guadalajara Acueducto	ACE Seguros, S.A	42917	1 dic 2015 – 1 dic 2016
Microtel Inn & Suites by Wyndham Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42892	16 dic 2015 – 16 dic 2016
Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán	ACE Seguros, S.A	42650	21 nov 2015 – 21 nov 2016
Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca	ACE Seguros, S.A	42891	16 dic 2015 –

			16 dic 2016
Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez	ACE Seguros, S.A	42590	21 nov 2015 – 21 nov 2016
Marriott Puebla	ACE Seguros, S.A	41447	29 ago 2015 – 29 ago 2016
Courtyard by Marriott Saltillo	ACE Seguros, S.A	42208	2 nov 2015 – 2 nov 2016
Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos	ACE Seguros, S.A	42620	16 dic 2015 – 16 dic 2016
Aloft Guadalajara	ACE Seguros, S.A	43777	14 ene 2016 – 14 ene 2017
Camino Real Guanajuato	ACE Seguros, S.A	41452	21 ago 2015 – 21 ago 2016
City Express Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42925	1 dic 2015 – 1 dic 2016
City Express Junior Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42924	1 dic 2015 – 1 dic 2016
Casa Grande Delicias	ACE Seguros, S.A	42893	5 dic 2015 – 5 dic 2016
Casa Grande Chihuahua	ACE Seguros, S.A	42888	5 dic 2015 – 5 dic 2016
Arriva Express Guadalajara Plaza Sol	ACE Seguros, S.A	41559	14 ago 2015 – 14 ago 2016

Fuente: Fibra Inn

e) Administradores

El Administrador es Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. fue constituido el 14 de febrero de 2013 y cuenta con empleados, incluyendo su director general Oscar Eduardo Calvillo Amaya. El Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar todos los servicios de administración que incluyen la administración del Patrimonio del Fideicomiso y operación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento que el Administrador proporcione al Fiduciario en los términos y condiciones del Contrato de Administración.

Para mayor información respecto al Asesor, Administrador, el Gestor Hotelero y los Arrendatarios, favor de ver la sección "*Contratos y Acuerdos*" del presente Reporte Anual.

Obligaciones y Responsabilidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Administración, el Administrador tiene derecho a cobrar como contraprestación por los Servicios de Administración, una cantidad equivalente a los gastos y conceptos reembolsables que le autorice el Fiduciario del Fideicomiso, equivalente al 1% sobre dicho monto. Esta contraprestación se paga por el Fiduciario al

Administrador dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador.

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

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

Órganos de Gobierno Corporativo

Resumen de las Entidades y Funciones Principales del Gobierno Corporativo

Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso

Gestor Hotelero

- Llevar a cabo servicios relacionados con servicios de administración

Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 11% de CBFIs en circulación

Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Administrador

- Realizar la administración diaria de las operaciones y apoyar funciones necesarias para el negocio.

Asamblea de Tenedores

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación
- Retirar y nombrar al Representante Común[6]
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso
- Otorgar o dar una extensión al depositario para proponer una reforma al Certificado de

Comité Técnico[1]

- Órgano de administración del negocio
- Aprobar la Emisión de CBFIs
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso[11]
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas)
- Designar al Asesor Fiscal y Contable
- Aprobar reformas a los Criterios de Elegibilidad[8]
- Aprobar políticas y transacciones con las Personas Relacionadas[8]
- Aprobar políticas de endeudamiento (después del primer ejercicio fiscal) propuestas por el Asesor[4]
- Analizar y aprobar transacciones fuera de los Criterios de Elegibilidad[8]
- Designar asesores legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario su contratación
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del

Comité de Auditoría[2]

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables
- Verificar el cumplimiento del Asesor y el fiduciarios con las resoluciones de los tenedores de CBFIs y el Comité Técnico
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico
- Brindar opiniones sobra las políticas contables, antes de la aprobación del Comité

Comité de Prácticas[1]

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes
- Evaluar el desempeño de los altos directivos
- Brindar recomendaciones sobra los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para el remoción del Auditor Externo
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal

Comité de Nominaciones[10]

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia

Emisión Mexicano[6]

- Remover al Asesor, al Administrador y al Gestor Hotelero sin que medie Conducta de Destitución[7]
- Reformar ciertas estipulaciones del Fideicomiso[7]
- Terminar el contrato de fideicomiso[7]
- Liquidar los activos[7]
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y des liste de la Bolsa Mexicana de Valores[7]
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso[6][9]

Comité de Auditoría

- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión del comité de auditoria
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría
- Aprobar estados financieros consolidados, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en asamblea de Tenedores
- Establecer y reformar las políticas de inversión
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas (distinto al presidente)
- Nombrar al secretario del Comité Técnico
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones
- Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador y del Asesor con el Contrato de Asesoría
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes)
- Aprobar la venta de Bienes inmuebles en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia[8]
- Aprobar acuerdos de asociación de voto
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso
- Aprobar la Emisión de CBFIs
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes

Técnico

- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros consolidados antes de su aprobación por el comité técnico
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos
- Proponer remuneraciones a los miembros del Comité Técnico

Comité de Vigilancia de Créditos[11]

- Vigilar la normatividad de los mecanismos y controles aplicables en la contratación de créditos, prestamos o financiamientos que se asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso

Comité Financiero

- Analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso

(1) El Comité Técnico se encuentra integrado por 11 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, en su caso. Un miembro suplente, en su caso, puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta del Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y laintención es que más del 25% de los miembros propietarios del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(2) El Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro del Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.
(3) El Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros del Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.
(4) También requiere el voto aprobatorio de una mayoría de los Miembros Independientes en relación con una reforma de la política de endeudamiento.
(5) Cualquier tenedor o grupo de Tenedores que representen 10% o más de losCBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario delComité Técnico y al miembro suplente respectivo, en su caso.
(6) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de la mayoría de losCBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 89% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
(7) Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de más del 89% de losCBFIs en circulación.
(8) También requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
(9) En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los Estados Financieros Consolidados Auditados más recientes del trimestre anterior.
(10) El comité de nominaciones está conformado por 5 miembros, de los cuales la mayoría deben ser miembros independientes.
(11) El comité de Vigilancia de Créditos está conformado por 5 miembros, de los cuales 3 son miembros independientes.

Comité Técnico

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

El Comité Técnico está integrado de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2015:

Miembro	Edad	Suplente
Victor Zorrilla Vargas	62	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	53	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	58	Alejandro Leal-Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	54	José Pedro Saldaña Lozano
Juan Carlos Hernaiz Vigil	59	Ma. Fernanda Hernaiz Leonardo
Robert Jaime Dotson Castrejón	57	José Pedro Valenzuela Rionda
Adrián Jasso	50	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	40	Juan Carlos Calderón Guzmán
Marcelo Zambrano Lozano*	60	
Adrián Garza de la Garza*	63	
Rafael Gómez Eng*	62	
Everado Elizondo Almaguer*	72	
Héctor Medina Aguiar*	65	

*Miembro Independiente.

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

A continuación se presenta información biográfica de los principales miembros del Comité Técnico:

Victor Zorrilla - Presidente del Comité - Edad 62 años, graduado de Ingeniería Mecánica del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Maestría en Administración de Negocios por "The Wharton School" (Universidad de Pennsylvania). Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria de la hotelería. 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 con más de $14 billones de dólares de ventas el último año, 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 Marriot® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express®, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express® fue vendido a su otro socio a 8x múltiplo EBITDA. En 1994, de la mano de su hermano Joel Zorrilla, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con ocho hoteles. Junto con su hermano Joel, en 1997 desarrolló el tercer hotel Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la familia del Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como CEO desarrolló en 2002 el Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 desarrolló el Hampton Inn® Torreón, vendió a 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (*Full Service*) DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de Servicios Selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de siete a ocho hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación dentro del portafolio de hoteles de Fibra Inn y otros dos que se encuentran en desarrollo (Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto, Farifield Inn and Suites by Marriott en Coatzacoalcos y Courtyard by Marriott en Saltillo). En 2003 junto con su hermano Joel, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera 92 hoteles en México. En 2004, junto con su hermano Joel, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada Prisma Proyectos de Calidad, en la cual el ya no forma parte actualmente, esta era una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de 300 millones de dólares. Ex-Presidente de COPARMEX (Confederación Patronal Mexicana) en el Estado de Nuevo León y ex-miembro del Comité Nacional Ejecutivo de esta organización, una de las más grandes y prominentes organizaciones de negocio en México, representando a las compañías líderes en el país. Miembro de la Cámara de Asociación de Hoteles de Nuevo León. Ha sido en dos ocasiones Vice-Presidente de la Cámara de Comercio de Monterrey, Miembro de la Cámara de Banca Serfin (Ahora Santander), Ex-Presidente de Mano Amiga (organización no lucrativa para niños

desamparados en México). Actual Presidente del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey. Ávido corredor de Maratones (Ha terminado siete maratones en la Ciudad de Nueva York).

Joel Zorrilla - Director de Operaciones - Edad 53 años, graduado de Ingeniería Industrial y Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; Maestría en Administración de Negocios, Universidad de Columbia (NY). Cuenta con más de 26 años de experiencia en la industria hotelera. Después de recibir su grado de Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de Columbia en 1985, comenzó su carrera en la hotelería en el hotel Hilton® de Fort Worth, Texas, en donde aprendió del negocio desde sus fundamentos. Posteriormente y hasta 1993, ocupó cargos gerenciales en el hotel de la familia Zorrilla, "Hotel Rio®" en Monterrey, (posteriormente "Hotel Rio Doubletree®" y actualmente "I-Stay"). En 1993, de la mano de su hermano Victor Zorrilla, formó una sociedad con un inversionista local con la finalidad de crear una empresa dedicada al desarrollo y operación de hoteles, en ese tiempo Grupo La Fe que más tarde sería conocida como Optima Hoteles de México, como COO de ésta empresa participó en el desarrollo del primer Hotel Hampton Inn® fuera de Estados Unidos y Canadá, el cual para el 2000 fue ampliado y promovido a la marca Hampton Inn & Suites®; en 1995 participó en el desarrollo de un segundo Hampton Inn® el cual fue ampliado en 1997; en 1998 participó en el desarrollo del primer Courtyard By Marriot® en Latinoamérica, el cual también se amplió en 2001; en 2001 participó en la creación del concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Optima Express, el cual se desarrolló en 2001, posteriormente en 2002 Optima Express fue vendido a su otro socio a 8x EBITDA múltiple. Durante su estancia en la compañía y como COO fue responsable de la operación del día a día de las propiedades de Hoteles Prisma. En 1994, junto con su hermano Victor, invirtió como socio minoritario en el altamente exitoso Hotel Quinta Real®, hotel premier de lujo en Monterrey, que posteriormente fue intercambiado por una parte proporcional minoritaria de toda la cadena hotelera Quinta Real® que cuenta con 8 hoteles. Junto con su hermano Victor, en 1997 desarrolló el tercer Hampton Inn® en México, el cual fue ampliado en 2001, este hotel se afilió en 1999 a la propiedad familiar Hotel Rio® que en ese entonces era Hotel Rio Doubletree®; en el 2002 formó la empresa de desarrollo y operación de hoteles, Hoteles Prisma México, en la cual como COO participó en el desarrolló en 2002 del Hotel Hampton Inn® Saltillo el cual fue ampliado en 2005; en 2004 participó en el desarrolló del Hotel Hampton Inn® Torreón, vendió a 8x EBITDA el hotel de Servicios Completos (*Full Service*) DoubleTree® para concentrarse solamente en hoteles de Servicios Selectos y en 2007 celebró una sociedad con Citigroup Venture Capital International e Indigo Capital para adquirir las tres propiedades existentes de Hoteles Prisma México y para desarrollar de 7 a 8 hoteles bajo las marcas Hampton Inn® y Holiday Inn Express®. Desde 2007 y a la fecha ha desarrollado seis nuevos hoteles los cuales actualmente se encuentran en operación, Hampton Inn® en Reynosa, Hampton Inn® en Querétaro, un Holiday Inn Express® en Saltillo y tres Holiday Inn Express & Suites® en Cd. Juárez, Toluca y Monterrey Aeropuerto. Como COO de esta compañía ha sido administrador del día a día de las propiedades. Bajo su administración, las propiedades de la marca Hampton Inn® han sido constantemente reconocidas por su excelencia, recibiendo varios premios, incluyendo "Promus International Hotel of The Year". En 2001 junto con su hermano Victor, colaboró en la creación del concepto de un nuevo hotel y su plan de negocio e invirtió parte de su patrimonio en la cadena mexicana de bajo costo Hoteles City Express®, la cual actualmente opera más de sesenta hoteles en todo México. En 2004, junto con su hermano Victor, creó una empresa constructora administradora de proyectos llamada "Prisma Proyectos de Calidad", la cual es una de las empresas líderes en el país en la ejecución y manejo de proyectos, sobretodo de centros comerciales, edificaciones de oficinas, condominios, departamentos habitacionales, hoteles, proyectos mixtos con un alto valor agregado de más de trescientos millones de dólares; dicha empresa fue vendida por los hermanos

Victor y Joel en julio de 2012. Presidente y co-fundador del Capítulo Monterrey de la Organización de Jóvenes Empresarios (YEO). Miembro de Comités Ejecutivos de Visitantes y Convenciones de Monterrey, Saltillo, Torreón y Cd. Juárez. Comprometido esquiador y escalador de montaña. Jugador de tennis rankeado regionalmente. Ávido jugador de golf y jugador de tenis rankeado regionalmente en el pasado. Ex-presidente del IHG OWNERS Región México 2011-2012 donde participó en el Consejo de la IHG Owners Mundial, donde se representa a México ante los franquiciatarios de todos los países donde IHG tiene presencia. Actualmente representante de la IHG Owners Mexico ante el comité mundial de Priority Club Rewards de la IHG.

Oscar Calvillo - Director de Finanzas. Edad 59 años, se graduó como Ingeniero Mecánico de la Universidad Autónoma Metropolitana; cuenta con Maestría en Administración de Empresas del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) de la Ciudad de México. Cuenta con más de 26 años de experiencia en desarrollo inmobiliario y bienes raíces y cuenta con más de 34 años en finanzas. Posterior a recibir su grado de Maestro en Administración de Empresas del IPADE en 1981, se desempeñó como Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Condumex, el mayor productor de cable en Latinoamérica, con ventas superiores a los $1.5 billones de dólares. En 1989 y hasta 2002 se unió a una compañía en Monterrey llamada en aquel entonces Miraloma / RGC, ahora conocida como dos compañías independientes Stiva y Landus, cada una propiedad de uno de los hermanos González-Lozano donde él tenía inicialmente la responsabilidad del desarrollo de los centros comerciales y parques industriales, siendo responsable del desarrollo de "Plaza La Silla", un centro comercial de 24,000 metros cuadrados de área vendible en 1991; responsable de incorporar esta empresa en una "sociedad conjunta" (joint-venture) con los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, para crear una compañía de desarrollo y operación de hoteles, en aquel tiempo Grupo La Fe, posteriormente conocida como Optima Hoteles de México, la cual desarrolló dos propiedades Hampton Inn®, la primera fuera de Estados Unidos y Canadá en 1993, desarrollando el primer Courtyard by Marriot® en Latinoamérica en 1998 y en 2001 creó el concepto de un hotel de presupuesto modesto bajo el nombre de Óptima Express, el cual se desarrolló en 2001, donde fue responsable de las actividades de construcción de los dos primeros hoteles y de obtener el financiamiento y las actividades administrativas de los cuatro hoteles. En 1995 comenzó el exitoso desarrollo, construcción y operación de parques industriales y edificios bajo la marca "Stiva", al inicio como responsable de todas las operaciones y en 1997 se concentró solo como Director financiero de la compañía. Como Director de Finanzas de "Stiva", Oscar desempeñó un puesto clave en el desarrollo y financiamiento de más de 3.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial Clase A, en dos de los más deseados parques, "Parques Aeropuerto Stiva y Parque Stiva Barragán", donde "Stiva" actualmente posee, renta y administra naves industriales, destinadas a empresas arrendatarias multinacionales y líderes en México. En 1997 fue responsable de la creación e inicio de operaciones de un banco hipotecario de vivienda en aquel tiempo llamado Impulsa, actualmente conocido como Metrofinanciera. De 1994 a 1997 fue responsable de negociaciones exitosas de pago y re-financiamiento de deuda de "Aceros RGC" con doce instituciones financieras. En 2002 y hasta la colocación de la Fibra, se desempeña como Director de Finanzas en donde fue responsable del desarrollo y operaciones hoteleras de la compañía "Hoteles Prisma México", propiedad de los señores Victor Zorrilla y Joel Zorrilla, "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital", donde fue responsable de la administración de las finanzas, temas legales, impuestos, además de ser negociador clave de la venta en 2005 en 8x EBITDA del hotel "Rio Doubletree" y en 2007 de la sociedad conjunta (Joint Venture) con "Citigroup Venture Capital International" e "Indigo Capital". Miembro desde el año 1999 y Ex Vice-Presidente, Secretario y Presidente del Foro 2003 del Capítulo Monterrey del IMEF, el prestigioso Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, el cual cuenta entre sus miembros con los ejecutivos líderes de México en Finanzas.

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

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

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

Adrián Jasso. El Sr. Jasso tiene más de 27 años de experiencia en banca de inversión, inversiones de capital privado y operaciones. Es socio cofundador de Indigo Capital, LLC, firma de asesoría financiera y de inversiones de capital privado con base en Nueva York desde 1998. Previamente fue Vicepresidente en las áreas de Fusiones y Adquisiciones y de Mercados de Capital cubriendo Latinoamérica en J.P. Morgan & Co. en Nueva York. Desde el 2003 ha sido consejero de Promotora Ambiental, S.A.B. de C.V. ; consejero propietario de Preferred Service LLC desde el 2007, Torrecom Partners y de Wedderspoon Organic. Es ingeniero Mecánico por el Instituto Tecnológico de Monterrey (ITESM) y obtuvo un MBA con concentración en finanzas en The Wharton School of the University of Pennsylvania en 1993.

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

Marcelo Zambrano Lozano. El Sr. Zambrano es empresario Director de Carza, S.A. de C.V., empresa del ramo de desarrollos inmobiliarios; así como del parque temático Plaza Sesamo, S.A. de C.V. Ha sido consejero de Cemex México, Banregio y Propasa. Además en Consejero Nacional de Telmex, Consejero Regional del Estado de Nuevo León en Nacional Financiera y Consejero General del Universidad de Monterrey. Es Presidente del Consejo Consultivo de la CANADEVI de Nuevo León. El Lic. Marcelo Zambrano Lozano es obtuvo el título de Licenciado en Mercadotecnia

por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios en el New York Institute of Finance.

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

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

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

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

Remuneración de los Consejeros Independientes de Fibra Inn

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2015, el monto acumulado de remuneración que pagamos a todos los miembros independientes, en grupo, fue de aproximadamente Ps. 2.3 millones.

Los emolumentos de los Consejeros Independientes son por asistencia a cada sesión de los respectivos comités a los que pertenecen. Se pagan Ps.31,500 por asistencia a cada sesión de Comité Técnico y Ps. 26,000 por asistencia a cada sesión de los otros comités.

Elección del Comité Técnico

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

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

Remoción de Miembros del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores de CBFIs podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, nombrados por Tenedores de CBFIs a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes Tenedores de CBFIs, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en su caso, designados por los otros Tenedores de CBFIs sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores de CBFIs que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores de CBFIs en Asamblea de Tenedores de CBFIs, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores de CBFIs respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité Técnico respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Sesiones del Comité Técnico y votación

El Comité Técnico debe reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros

propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en su caso, deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar en adición con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, en su caso, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes, en su caso.

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

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

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

Facultades del Comité Técnico

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

(i) Acordar la primera Emisión de los CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, 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) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

(iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) 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 periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

(v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, de los Tenedores Relevantes y del Asesor, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

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

(vi) Autorizar a las sociedades que puedan designarse como Gestores Hoteleros en los Contratos de Arrendamiento que celebre el Fiduciario, 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.

Asimismo, retirar la autorización para que sociedades puedan ser designadas como Gestores Hoteleros en los Contratos de Arrendamiento que celebre el Fiduciario, 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 favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(vii) Cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la

celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

(viii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Asesoría, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. Cuando el Asesor sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del Fideicomiso, deberá efectuar la designación de un asesor sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Asesoría respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

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

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

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

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

(xiii) En su caso, aprobar a solicitud del Asesor (i) la modificación de los Criterios de Elegibilidad y (ii) la modificación a los Contratos de Arrendamiento por consecuencia de ajustes en las bases para el cálculo de la renta respectiva; en el entendido que para dichas modificaciones será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xiv) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Asesor y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV; (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos 2 (dos) instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (i) anterior.

B. En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Asesordeberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Asesor, requiriendo el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de endeudamientoestablecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, incisos (ii) y (iii) del Fideicomiso.

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii)del Fideicomiso.

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

A. 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 Asesor; (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 Asesor

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes.

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento)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

(doce) 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 Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. 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 Bien Inmueble.

C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.

E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Periodo Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Asesor; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

F. Los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

G. Los Tenedores Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se

entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Los Tenedores Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) 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 (doce) 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 la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xvii) Aprobar las políticas de adquisición y colocación de CBFIs, siendo aplicable en lo conducente el artículo 56 de la LMV. Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la adquisición, colocacióno cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Asesor, 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 de que 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 Asesor y en su caso al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos. No obstante lo anterior, el Administrador y/o el Asesor podrán 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 Bienes Inmuebles 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 (tres) de los Miembros Independientes.

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

(xxiii) Establecer el Comité de Nominaciones.

(xxiv) Solamente para el caso en que conforme a la Legislación Aplicable sea posible conservar el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, podrá determinar las políticas y criterios conforme a los cuales los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso se destinen a la prestación de servicios de hospedaje, mediante la celebración de contratos de hospedaje y otros fines permitidos por la Legislación Aplicable.

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

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Asesor y del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Asesoría y en el Contrato de Administración, según corresponda.

Remuneración

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, puede acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

En la Asamblea Anual de Tenedores llevada a cabo el 24 de abril de 2015, se aprobó la modificación de los emolumentos de los miembros independientes del comité técnico la cantidad de Ps. 31,500 por su asistencia en cada sesión de Comité Técnico y Ps. 26,000 por su asistencia en cada sesión de Comité de Auditoría, Comité de Nominaciones, Comité de Prácticas e Inversiones, Comité de Vigilancia de Créditos y Comité Financiero.

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

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

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

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

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

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

Comité de Prácticas e Inversiones

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

El Comité de Prácticas e Inversiones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determina el Comité Técnico y adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

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

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

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

(ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(iii) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso que sean presentados por el Asesor como parte de los documentos que integran las propuestas para la adquisición de bienes inmuebles, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Arrendatario, al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(vii) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Comité de Auditoría

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

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

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

(i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal

efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(ii) Discutir los Estados Financieros Consolidados relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Asesor y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(v) Requerir al Asesor, 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, del Asesor 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 Asesor, 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 Asesor, 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 Asesor, del

Arrendatario y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

Comité de Nominaciones

Miembro
Marcelo Zambrano Lozano
Adrián Garza de la Garza
Héctor Medina Aguiar
Joel Zorrilla Vargas
Victor Zorrilla Vargas

Se tiene un comité de nominaciones (el "Comité de Nominaciones") integrado con por lo menos 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deben ser Miembros Independientes y son designados por la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico nombra al presidente y secretario del Comité de Nominaciones. Dicho comité es responsable de, entre otras cosas:

(i) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico, así como para su recomendación al Asesor y al Administrador;

(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 intereses;

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

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

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

Los miembros del Comité de Nominaciones 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 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 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. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

Comité de Vigilancia de Créditos

Miembro
Rafael Gómez Eng
Héctor Medina Aguiar
Everardo Elizondo Almaguer
Alejandro Javier Leal-Isla Garza
Oscar Eduardo Calvillo Amaya

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

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

Comité Financiero

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

El Comité Financiero se integra con una mayoría de Miembros Independientes del Comité Técnico y será designado por el propio Comité Técnico.

Este comité tiene la responsabilidad de analizar y en su caso, decidir respecto de todos los temas relacionados con créditos bancarios, deuda financiera o cualesquier asuntos de naturaleza financiera propios del Fideicomiso. Asimismo debe informar oportunamente del ejercicio de esta

facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

Asambleas de Tenedores durante el 2015

El 24 de abril de 2015 se llevó a cabo la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas. Las resoluciones se enlistan a continuación:

PRIMERA.- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual de actividades efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014.
SEGUNDA.- Se aprobó, en todos sus términos, el Informe Anual de las actividades llevadas a cabo por Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y el Comité de Vigilancia de Créditos del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social de 2014.
TERCERA.- Se aprobó, en todos sus términos, el informe anual del Auditor Externo respecto del ejercicio 2014, así como la opinión del Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe.
CUARTA.- Se aprobó, en todos sus términos, el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo del Fideicomiso, rendido por el Administrador del Fideicomiso y correspondiente al ejercicio 2014.
QUINTA.- Se aprobó, en todos sus términos, los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2014, así como la aplicación de resultados en dicho ejercicio.
SEXTA.- Se aceptó la sustitución, a partir de esta fecha, del señor José Antonio Gómez Aguado de Alba como Miembro Patrimonial del Comité Técnico del Fideicomiso, a quien se le agradece el desempeño de dicho cargo. En consecuencia, se designó al señor Santiago Pinson Correa para que, a partir de esta fecha, desempeñe el cargo de Miembro Patrimonial del Comité Técnico del Fideicomiso. Se ratificaron en sus cargos los demás miembros del Comité Técnico; que queda integrado de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales	Miembros Independientes
Víctor Zorrilla Vargas	Marcelo Zambrano Lozano
Joel Zorrilla Vargas	Adrián Garza de la Garza
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Rafael Gómez Eng
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	Everardo Elizondo Almaguer
Robert Jaime Dotson Castrejón	Héctor Medina Aguiar
Juan Carlos Hernáiz Vigil	
Adrián Jasso Sepúlveda	
Santiago Pinson Correa	

SÉPTIMA.- Se aprobó la designación del Sr. Juan Carlos Calderón Guzmán como suplente del Sr. Santiago Pinson Correa. Se ratificó en sus cargos a todos los demás suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso; por lo que los suplentes quedan de la manera siguiente:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes
Víctor Zorrilla Vargas	Diego Zorrilla Vargas
Joel Zorrilla Vargas	Daniel Arán Cárdenas
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Alejandro Javier Leal Isla Garza
José Gerardo Clariond Reyes-Retana	José Pedro Saldaña Lozano

Robert Jaime Dotson Castrejón	José Pedro Valenzuela Rionda
Juan Carlos Hernáiz Vigil	María Fernanda Hernáiz Leonardo
Adrián Jasso Sepúlveda	Roberto S. Woldenberg
Santiago Pinson Correa	Juan Carlos Calderón Guzmán
Héctor Medina Aguiar	N/A
Everardo Elizondo Almaguer	N/A
Rafael Gómez Eng	N/A
Adrián Garza de la Garza	N/A
Marcelo Zambrano Lozano	N/A

OCTAVA.- Se aprobó ajustar los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, a la cantidad de $31,500.00 M.N. (treinta y un mil quinientos pesos 00/100 moneda en curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) por su asistencia a cada Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso y $26,000.00 M.N. (veintiséis mil pesos 00/100 moneda en curso legal en los Estados Unidos Mexicanos) por su asistencia a cada Sesión del Comité de Prácticas, del Comité de Auditoría, del Comité de Nominaciones y de Vigilancia de Créditos, independientemente de que dichas asistencias sean en forma presencial o vía telefónica. Se ratifican los honorarios del Secretario en base a cuota horaria a razón de US$ 400 dólares.
NOVENA.- Aprobó la modificación de la contraprestación a favor de Administradora de Activos Fibra Inn, SC del 3.5% sobre los gastos y conceptos reembolsables en forma retroactiva a partir del 1 de enero de 2014. Esto, de acuerdo a un estudio de precios de transferencia realizado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. "Deloitte".
DÉCIMA.- Se designaron a los delegados especiales para llevar a cabo los acuerdos que se tomaron en dicha Asamblea.

- UNDÉCIMA.- Se dio lectura y aprobación del Acta de Asamblea.

El 4 de septiembre de 2015 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores, donde se aprobó lo siguiente:

- PRIMERA.- La Asamblea de Tenedores se da por enterada de los inmuebles que, a la fecha, conforman el patrimonio del Fideicomiso.
- SEGUNDA.- Se ratifican los procesos y las adquisiciones de los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso a la fecha.
- TERCERA.- Se autoriza el establecimiento de un Programa para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con las características expuestas en este Punto del Orden del Día, en la inteligencia de que en ningún caso el monto total emitido podrá exceder Ps. 5,000 millones o su equivalente en UDIS o en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
- CUARTA.- Se aprueba la realización de emisiones y oferta pública y/o privada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, mismos que deberán ser listados en el sistema de cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- QUINTA.- Se autoriza que se lleven a cabo las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en la inteligencia de que en ningún caso el monto total del Programa podrá exceder de Ps. 5,000 millones. Dichas emisiones deberán efectuarse con las características que en cada caso defina el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, el Comité Financiero.
- SEXTA.- Se delega y faculta al Comité Técnico del Fideicomiso para que, en el momento que lo estime necesario, determine las fechas, los montos, el momento de colocación y las

demás características definitivas de la primera emisión al amparo del Programa, así como de todas y cada una de las emisiones subsecuentes que lleguen a efectuarse al amparo del Programa; lo anterior, en la inteligencia de que podrá, a su vez, delegar estas facultades al Comité Financiero del Fideicomiso.

- SÉPTIMA.- Se aprueba y se instruye al Comité Técnico del Fideicomiso para que, en su caso, lleve a cabo la negociación y contratación de servicios profesionales que determine necesarios o convenientes para el Programa, incluyendo sin limitar, asesores externos que emitan su opinión, independiente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o cualesquier otras autoridades, respecto de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa, así como del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales para la primera emisión y las emisiones subsecuentes que se realicen al amparo del Programa.

- OCTAVA.- Se aprueba y se instruye al Fiduciario para que lleve a cabo todos los actos frente a particulares y/o autoridades (incluyendo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.) que sean necesarios o convenientes para (i) el establecimiento del Programa; (ii) la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iii) la realización de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo de dicho Programa y su oferta pública y/o privada;
    - el listado de Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; y (v) el depósito ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa.
- NOVENA.- Se instruye al Fiduciario para que realice todos aquellos actos que se estimen necesarios y convenientes para implementar el Programa y realizar la emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en el entendido de que, de manera específica, el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, el Comité Financiero, podrá determinar las obligaciones de hacer, no hacer y dar y demás términos y condiciones necesarios para efectos de llevar a cabo dichas emisiones.
- DÉCIMA.- Se designa como delegado especial de esta Asamblea al Representante Común para que, a través de la o las personas que designe, acuda ante el fedatario público de su elección para protocolizar los acuerdos adoptados en esta Asamblea y publique las Resoluciones adoptadas en la misma. Asimismo, se determina que esta Acta servirá como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar, relacionados con las Resoluciones aquí adoptadas.
- UNDÉCIMA.- Se aprueba la presente Acta.

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

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

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

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

Para mayor información relativa a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección "*d) Contratos y Acuerdos Relevantes*" del presente Reporte Anual.

Para mayor información de los montos pagados al 31 de diciembre de 2015 en cuanto a comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor, favor de ver la sección "*Información Financiera*" del presente Reporte Anual.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Cifras en miles de pesos	2015	2014	2013
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos[1]	62,238	83,350	83,764
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal[2]	356,102	226,522	3,962
Ingresos por hospedaje	-	2,117	193,565
Ingresos por arrendamiento de inmuebles[3]	74,659	44,928	597

(1) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.
(2) Gestos de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (éstas dos últimas entidades solo prestaron servicios en el ejercicio 2014 y 2015).
(3) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.

Fibra Inn está sujeto a que surjan conflictos de interés en la relación con el Asesor de la Fibra, el Gestor Hotelero y posiblemente con ciertos Arrendatarios. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son funcionarios del Gestor Hotelero y del Asesor, y/o son accionistas en las mismas. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para Fibra Inn como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor, el Gestor Hotelero y posiblemente ciertos Arrendatarios tienen capacidad de decisión en y son directivos en la Fibra. Por lo anterior se han establecido políticas y procedimientos para resolver posibles conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo al

Asesor, a los Tenedores Relevantes o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Además, para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada, de conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los Tenedores Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los Tenedores Clave tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Tenedor Relevante de que se trate, o en su caso por los Tenedores Clave, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Tenedor Relevante y en su caso de los Tenedores Clave dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble de que se trate.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Tenedores Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir todas las propiedades que sean enajenadas por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Tenedores Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% de los CBFIs en circulación.

Los Tenedores Relevantes conjuntamente son propietarios de una posición de CBFIs en circulación por lo que tienen una influencia significativa en Fibra Inn. Asimismo, aportarán todos los CBFIs mencionados al Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por su comité técnico. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 11% o más de los CBFIs en circulación, tendrán la facultad de controlar las actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la terminación del Contrato de Asesoría removiendo así al Asesor sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de los activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs en el

RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones.

No se puede asegurar que la política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

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 2015 y 2014, los cuales se encuentran preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). La opinión de los Auditores Independientes en ambos periodos fue sin salvedades No ha existido renuncia o destitución de algún auditor externo anteriormente.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar lo antes posible una vez que esté completado, cada año, su reporte de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al Fiduciario, nuestro Asesor, el Comité de Auditoría y al Representante Común; y (ii) verificar la información de manera anual, en los reportes anuales del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas y notificar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité de Auditoría cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por el Comité Técnico previa recomendación del Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

De igual forma, el Auditor Externo no reúne ni se ubica en los supuestos del artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h), así como la fracción X de las Disposiciones, por lo que se considera como un auditor independiente para todos los efectos a que haya lugar.

El asesor en materia legal en materia administrativa, inmobiliaria y ambiental es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. quien ha otorgado una opinión sobre las adquisiciones del Fideicomiso.

El asesor en materia fiscal es Chevez, Ruíz, Zamarripa y Cia, S.C. quien ha otorgado la opinión en materia fiscal que se incluye como Anexo del presente Reporte Anual. Dicha opinión incluye comentarios en relación con el régimen fiscal aplicable a los fideicomisos de inversión en bienes raíces a que se refieren los artículo 223 y 224 de la LISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013 y en específico aplicable al Fideicomiso.

El asesor en materia contable es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C quien ha otorgado la asesoría en temas de contabilidad recurrentemente cada trimestre.

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	**2014**
	(miles de pesos)	
Honorarios de Auditoría	Ps. 2,314	Ps. 2,047
Honorarios relacionados a la auditoría	92	65
Honorarios de asesoría contable y fiscal	600	600
Total fees	Ps. 3,006	Ps. 2,712

Procedimientos y Políticas de Pre-Aprobación del Comité de Auditoría
Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de la designación, compensación y supervisión de nuestros auditores externos. Para asegurar la independencia de nuestros auditores independientes, nuestro Comité de Auditoría pre-aprueba anualmente un catálogo de servicios específicos de auditoría y no relacionados con auditoría en las categorías de Servicios de Auditoría, Servicios Relacionados con Auditoría, Servicios Relacionados con Impuestos y Otros Servicios que pueden ser realizados por nuestros auditores, así como el nivel de los honorarios presupuestados para cada una de estas categorías. Todos los demás servicios permitidos deben recibir una aprobación específica de nuestro Comité de Auditoría. Nuestro auditor externo proporciona periódicamente un informe a nuestro Comité de Auditoría para efectos de que nuestro Comité de Auditoría revise los servicios que ofrece nuestro auditor externo, así como el estatus y costo de esos servicios.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

A excepción del obligado solidario de la deuda Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1765 mencionado en el apartado "*2.3.4 Cláusulas Relevantes del Fideicomiso de Garantía CIB/2111"* del presente Reporte Anual, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

En cuanto a los instrumentos financieros y derivados, se comenta lo siguiente:

a) Clases de instrumentos financieros-

		2015	2014
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	796,751	1,106,691
Clientes y otras cuentas por cobrar		164,043	76,667
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		122,221	54,120
Pasivos financieros:			
Medidos a costo amortizado:			
Proveedores	$	131,707	53,301
Acreedores diversos		10,190	4,025
Pasivo por adquisición de inmuebles		10,000	144,655
Cuentas por pagar a partes relacionadas		45,209	69,387

Anticipos de clientes	1,132	4,784
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	8,662	15,301
Obligaciones bancarias	69,397	66,029
Emisión de deuda	1,847,852	-
Medidos a valor razonable:		
Instrumentos financieros derivados	5,257	893

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de obligaciones bancarias por $69,397 y $66,029, neto de los gastos del crédito por $30,603 y $33,971, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2015 y 2014 de la línea de crédito, respectivamente.

b) Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014, Fibra Inn contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Por otra parte, durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra Inn contrató instrumentos financieros derivados para cubrir $525,000 del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por $1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015, por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija.

A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

			Valor razonable Pasivo	
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	2015	2014
Varios [1]	$100,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	$ (1,484)	(893)
Varios [1]	$75,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	(665)	-
Varios [1]	$210,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	(2,367)	-
Santander [2]	$240,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	(741)	-
			$ (5,257)	(893)

(1) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
(2) El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2015					
Pasivos financieros derivados	Ps.	-	5,257	-	5,257
31 de diciembre de 2014					
Pasivos financieros derivados	Ps.	-	893	-	893

g) Mercado de Capitales

i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Posición Accionaria		
	Al 31 de diciembre de 2015	
	CBFI*	%
Fideicomiso de Control	72,979,169	16.7%
Púbico Inversionista	364,040,373	83.3%
Total en Circulación	437,019,542	100.0%

Desde la colocación pública inicial, Fibra Inn tenía 258,334,218 CBFIs en circulación. De los cuales 82.6% estaban en manos de público inversionista y el 17.4% eran propiedad del Fideicomiso de Control.

El día 20 de noviembre de 2014 se anunció la suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, por medio de la cual Fibra Inn recibió Ps. 2,832 millones en recursos frescos para financiar el plan de expansión de la Compañía para 2015 y 2016. Los detalles se muestran a continuación:

1. El precio de suscripción fue de Ps. 15.85.
2. Se suscribieron 178'685,324 CBFIs totales en la Primera y Segunda Ronda.
3. Los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda fueron cancelados.

Derivado de lo anterior y hasta el 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tiene 437,019,542 CBFIs en circulación. De los cuales 83.3% están en manos de público inversionista y el 16.7% son propiedad del Fideicomiso de Control.

Por lo anterior, no existe una persona física o moral dentro del Fideicomiso de Control beneficiaria de más del 10% de los CBFIs en circulación

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 Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V., Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo el símbolo "FINN13." Además sus ADRs cotizan en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos a partir del 28 de diciembre de 2015.

No se puede predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado. *Ver "1.3 Factores de Riesgo"* del presente Reporte Anual. El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en operación de la Fibra.

A continuación se muestra el precio del CBFI de Fibra Inn (FINN13) desde la Oferta Inicial en la siguiente gráfica:

El rendimiento anual total de los CBFIs de Fibra Inn fue de menos 11.7% desde el 1o de enero de 2015 cuando se cotizó a Ps. 15.75 por CBFI comparado con los Ps. 13.91 pesos al 31 de diciembre de 2015.

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
12 de marzo de 2013	18.50			
2013	15.73	19.89	13.00	1,158,765
2014	15.59	17.74	14.29	600,854
2015	13.91	13.91	13.09	596,320

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
1T2013	16.79	17.03	16.43	6,795,952
2T2013	16.90	19.89	15.62	942,953
3T2013	14.73	17.70	13.87	656,256
4T2013	15.73	15.99	13.00	1,001,673
1T2014	16.26	16.42	14.29	492,373
2T2014	17.65	17.65	15.32	733,143
3T2014	16.61	17.74	16.32	588,433
4T2014	15.59	16.72	16.32	588,433
1T2015	15.14	16.19	14.50	289,649
2T2015	14.74	15.12	13.81	234,293
3T2015	14.74	15.68	14.29	237,972
4T2015	13.91	13.91	13.09	596,320

Periodo	Precio Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado
Junio de 2015	14.74	14.99	13.81	376,378
Julio de 2015	15.68	15.68	14.60	328,780
Agosto de 2015	14.97	15.50	14.29	275,141
Septiembre de 2015	14.74	14.81	14.33	101,347
Octubre de 2015	12.99	14.80	12.90	127,273
Noviembre de 2015	13.28	13.28	12.66	129,607
Diciembre de 2015	13.91	13.91	13.09	596,320

La actuación del formador de mercado en términos de operación ha sido en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores. A la fecha, los CBFIs no han sido suspendidos en su cotización.

El 18 de marzo de 2016 se pusieron en circulación los 3 millones de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General, al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50 millones de CBFIs. Esta operación representa una dilución del 0.69%.

Una vez puestos en circulación, se pusieron en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de Ps.13.26 para el pago de la retención del impuesto sobre la renta a cargo del Director General, que corresponde al 35% de la operación. El monto restante de 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control; de los cuales el 80% tienen un lock-up.

El acuerdo de compensación al Director General fue aprobado por el Comité Técnico el 1 de marzo de 2013, en la misma sesión donde se autorizó llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Inn.

Para mayor referencia sobre esta compensación favor de referirse al Prospecto de Colocación de la Oferta Pública Inicial con número de autorización 153/6487/2013 de fecha 11 de marzo de 2013.

iii) Formador de Mercado

Fibra Inn tiene un contrato firmado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México para la prestación de servicios de formador de mercado. El contrato es renovable cada seis meses y surtió efecto a partir del 19 de agosto de 2014. Después de esta fecha se renovó nuevamente y dicha renovación está vigente.

El Formador de Mercado se compromete a, durante la vigencia del contrato:

- Promover la liquidez de los Valores.
- Establecer precios de referencia y promover la estabilidad y la continuidad de los Valores.
- Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV.
- Establecer, durante todas las sesiones de negociación, de manera continua y por cuenta propia, posturas de compra y de venta de los Valores con un Spread o diferencial máximo de 1.0% (uno por ciento); montos mínimos por postura de $220,000.00 M.N. (doscientos veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional); y tener una permanencia en corros, durante el remate, del 80%.
- Proporcionar a la Emisora Contratante análisis global y regional, así como acceso a su red de Banca Privada a nivel local y global.

El Formador de Mercado se compromete a enviar reportes operativos semanales a la Emisora Contratante, referentes a la evolución de los Valores en el mercado, y de su desempeño y/o contribución en la operatividad registrada en los mismos. Asimismo, se compromete a enviar reportes mensuales, elaborados por el Departamento de Estadística de la BMV) para la evaluación y seguimiento del desempeño del Formador de Mercado.

La actuación del formador de mercado en términos de operación ha sido en los niveles de precio de mercado y los diferenciales de precio entre posturas de compra y venta han estado sujetos conforme a lo establecido por la Bolsa Mexicana de Valores.

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 depositadas para emission de ADSs	Bank of New York Mellon
Registro de transferencia de valores en nuestro registro de acciones en nombre del depositario o su agente cuando se deposita o retiran valores	Honorarios de regsitro o transferencia	Bank of New York Mellon
Cable, telex y transmisiones de fax (como se indica 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 nuestros ADSs, The Bank of New York Mellon, recaba sus honorarios directamente de los inversionistas que depositan o transfieren sus ADS con el propósito de retirar valores o de los intermediarios que actúan en su nombre. El banco depositario recaba esos honorarios deduciéndolos de los montos distribuidos o vendiendo una porción proporcional para pagar dichos honorarios. Por ejemplo, el banco depositario puede retener distribuciones en efectivo, directamente de la factura del inversionista o cargar al sistema de contabilidad de los participantes actuando en su nombre. El banco depositario generalmente no ofrece servicios de honorarios atractivos hasta que esos honorarios por servicios sean pagados.

Reembolso del Depositario

The Bank of New York Mellon, como banco depositario de nuestros 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.

3) El Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le Encomienden dichas Funciones

El Administrador del patrimonio del fideicomiso esta a cargo de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. la cual es subsidiaria de la Fibra.

a) Historia y Desarrollo del Administrador u Operador de los Activos

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.

b) Descripción del Negocio

i. Actividad Principal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Recursos Humanos

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

Todos los empleados, en su caso están contratados: (i) por la Administradora, subsidiaria de la Fibra la cual tiene aproximadamente 57 empleados y no ha tenido cambio significativo en los últimos tres ejercicios fiscales.

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

Empleados

	31 de diciembre de,		
	2015	**2014**	**2013**
Fideicomiso F/1616:			
Administradora de Activos Fibra Inn SC.....	57	35	24

Administradora de Activos Fibra Inn, presta servicios de empleados para lo cual también ha celebrado contratos de prestación de servicios con el Fideicomiso F/1765 y el Fideicomiso.

iii. Estructura Corporativa

Dentro de esta subsidiaria, Administradora de Activos Fibra Inn S.C. se encuentran los siguientes puestos:

- Director General
- Director de Relación con Inversionistas
- Ejecutivo de seguros
- Gerentes Generales de hoteles
- Gerentes de Mantenimiento

iv) 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 la Administradora de Activos Fibra Inn, S.C.. 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.

c) Administradores y Socios

La siguiente tabla establece cierta información con respecto a las personas y entidades que forman parte del patrimonio de Administradora de Activos Fibra Inn, S:C.:

Socios
1. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1616
2. Joel Zorrilla Vargas

Órgano de Administración – Consejo Directivo	
Director General	Joel Zorrilla Vargas
Director de Finanzas	Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director de Operación	Victor Zorrilla Vargas

4) Información Financiera de la Fibra

a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por:			
Hospedaje	Ps. 1,228.4	Ps. 832.2	Ps. 8.7
Arrendamiento de inmuebles	81.4	52.1	166.9
Otros ingresos operativos	-	-	27.2
Total de ingresos	**1,309.8**	**884.3**	**202.9**
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	315.5	217.3	4.4
Administración	211.7	135.1	10.7
Publicidad y Promoción	76.3	41.0	0.3
Energéticos	73.4	60.0	0.8
Mantenimiento	59.1	44.3	7.9
Regalías	77.8	56.3	0.3
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	**813.7**	**554.0**	**24.5**
Utilidad bruta	**496.0**	**33.3**	**178.4**
Otros costos y gastos (ingresos)			
Prediales	8.7	5.7	1.9
Seguros	4.5	3.0	1.2
Honorarios de asesor	50.4	26.4	11.6
Gastos corporativos de administración	33.0	28.4	16.3
Depreciación	157.7	108.3	50.6
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18.5	18.5	14.9
Costos de adquisición de negocios	59.9	64.3	-
Otros ingresos, neto	(5.9)	(2.2)	(1.9)
Total de otros costos y gastos	**327.0**	**252.4**	**94.6**
Utilidad de operación, neto	**169.1**	**77.8**	**83.9**
Gastos (ingresos) por intereses, neto	10.3	10.8	(41.1)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta	1.0	0.7	(17.0)
Gastos (ingresos)financieros	**11.3**	**11.4**	**(58.1)**
Utilidad antes de impuestos	**157.7**	**66.4**	**142.0**
Impuestos a la utilidad diferidos	0.5	(0.2)	0.075
Utilidad neta consolidada	**Ps. 157.3**	**Ps. 66.7**	**Ps. 142.0**
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. 338.1	Ps. 237.1	Ps. 182.6
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

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	2014	2013
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)		
Ingreso por habitación disponible (RevPar) [6]	Ps. 652.5	Ps. 605.9	Ps. 583.0
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 796,751	Ps. 1,106,691	Ps. 385,640
Clientes y otras cuentas por cobrar	164,043	76,667	6,814
Pagos anticipados	30,692	6,213	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	97,253	37,520	42,725
Impuesto al valor agregado por recuperar	406,067	247,489	142,821
Impuestos por recuperar y otros	8,086	8,917	7,740
Total del activo circulante	1,502,892	1,483,497	585,740
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24,968	16,600	-
Propiedades, mobiliario y equipo,neto	7,623,364	6,041,104	4,296,168
Impuestos a la utilidad, diferidos	-	322	74,861
Activo intangible y otros activos	37,049	18,955	-
Total del activo	9,188,273	7,560,478	4,881,983
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores	131,707	53,301	11,339
Acreedores diversos	10,190	4,025	4,856
Impuestos por pagar	18,473	13,105	-
Pasivos por adquisición de inmuebles	10,000	144,655	275,500
Cuentas por pagar a partes relacionadas	45,209	67,343	10,000
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	8,662	10,701	-
Anticipo de clientes	1,132	4,784	168
Total del pasivo circulante	**Ps. 225,373**	**Ps. 297,914**	**Ps. 301,863**
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	-	4,600	-
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	-	2,044	2,044
Obligaciones bancarias	69,397	66,029	-
Instrumentos financieros derivados	5,257	893	-
Emisión de deuda	1,847,852	-	-
Beneficios a los empleados	252	232	246
Impuesto a la utilidad diferido	136	-	
Total del pasivo	**Ps. 2,148,267**	**Ps. 371,712**	**Ps. 304,154**
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	6,671,290	6,991,560	4,457,967
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	51,870	33,370	14,870
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(5,161)	(893)	-
Resultados acumulados	322,007	164,729	104,992
Total del patrimonio de los fideicomitentes	**Ps. 7,040,006**	**Ps. 7,188,766**	**Ps. 4,577,829**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos consolidada	157,736	66,407	141,969
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	157,704	108,256	50,563
Intereses de deuda	24,387	-	-
Intereses ganados	(14,044)	-	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	18,500	18,500	14,870
Actividades de operación	**Ps. 344,283**	**Ps. 193,163**	**Ps. 207,402**
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	(87,376)	(71,031)	(6,814)

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(83,911)	45,949	(30,661)
Incremento en pagos anticipados	(24,479)	(6,213)	-
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar	(157,747)	(104,668)	(150,561)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar	80,919	45,747	291,863
Incremento en impuestos por pagar	5,368	13,105	-
Beneficios a empleados	20	(15)	246
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	**Ps. 77,077**	**Ps. 116,037**	**Ps. 311,475**
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(1,857,404)	(1,984,037)	(4,346,731)
Adquisición de activos intangibles	(18,748)	(18,955)	-
Préstamo otorgado a partes relacionadas	(8,368)	-	-
Intereses ganados	14,044	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	**Ps. (1,870,476)**	**Ps. (2,002,992)**	**Ps. (4,346,731)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	600,000	1,000,000	-
Préstamos pagados	(600,000)	(900,000)	-
Comisiones bancarias e intereses relacionadas al préstamo	(44,123)	(18,670)	-
Emisión de deuda	1,875,350	-	-
Gastos por emisión de deuda	(27,498)	-	-
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	-	2,750,810	4,541,784
Distribuciones a tenedores de certificados	(320,270)	(224,134)	(120,889)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento	**Ps. 1,483,459**	**Ps. 2,608,006**	**Ps. 4,420,895**
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(309,940)	721,051	385,640
Efectivo al inicio del año	**Ps. 1,106,691**	**Ps. 385,640**	**Ps. -**
Efectivo al final del año	**796,751**	**1,106,691**	**385,640**
Otra Información Financiera:			
Ingreso operativo neto (NOI) [8].....	Ps. 482,798	Ps. 321,593	Ps. 175,393
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%	73.6%
EBITDA ajustado [12].....	405,219	268,928	149,329
Margen EBITDA ajustado [13].....	30.9%	30.4%	73.6%
Flujo de la operación (FFO) [14].....	393,883	257,502	207,402
Margen de flujo de la operación (FFO) [15]	30.1%	29.1%	102.2%

1. Cálculos en base al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de cada periodo.
2. El promedio ponderado de CBFIs en circulación corresponde al número de CBFIs emitidos menos los que están en tesorería.
3. En el cálculo de Ventas Totales se considera la Información en base al número de hoteles que generan ingresos y que forman parte del portafolio de la Fibra a la fecha de terminación de cada periodo.
4. Incluye el número de propiedades totales que incluye hoteles en operación, en desarrollo, terrenos y hoteles en acuerdo de compra.
5. Ocupación es el resultado de dividir la habitaciones ocupadas entre las habitaciones disponibles.
6. El Ingreso por Habitación Disponible (RevPar) son los ingresos totales percibidos como contraprestación de los servicios de hospedaje dividido entre el número de habitaciones disponibles.
7. En el cálculo de Ventas Mismas Tiendas se incluyen hoteles propiedad de la Fibra, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; éstos últimos se incluirán hasta el momento de su escrituración. Se sigue la política de excluir los hoteles que tienen menos de la mitad del tiempo del trimestre en el portafolio.

8. Ingreso operativo neto (NOI) es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
9. Margen NOI se refiere a la proporción del Ingreso operativo neto en relación a los ingresos totales de la Fibra.
10. El EBITDA es la utilidad antes de otros gastos, intereses, impuestos, depreciación y amortización.
11. Margen EBITDA se refiere a la proporción del EBITDA en relación a los ingresos totales de la Fibra.
12. El EBITDA Ajustado excluye los gastos de adquisición y organización.
13. Margen EBITDA Ajustado se refiere a la proporción del EBITDA excluyendo los gastos de adquisición y organización en relación a los ingresos totales de la Fibra.
14. FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
15. Margen FFO se refiere a la proporción del FFO en relación a los ingresos totales de la Fibra.

b) Informe de Créditos Relevantes

El 9 de septiembre de 2014, la Fibra firmó un contrato para una línea de crédito bancaria por Ps. 2,300 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollo de inmuebles. En este participaron un grupo de instituciones financieras (Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank), para el cual se otorgaron garantías fiduciarias y prendarias, mas no hipotecarias y con amortización al vencimiento. Estas garantías fiduciarias son sobre inmuebles, más no sobre títulos, los cuales se enlistan a continuación. El contrato de crédito se establece sobre un monto global de deuda y no sobre una deuda parcial asignada a cada uno de los inmuebles. La tasa de interés pactada fue TIIE más 2.5% los primeros tres años, más dos incrementos: 0.25% en los meses 37 al 45 y 0.50% adicional en los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre y el contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras.

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo por obligaciones bancarias es de Ps. 69.4 millones que se compone de: (i) Ps. 100.0 millones de línea de crédito ejercido; menos (ii) gastos de Ps. 30.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2015, Fibra Inn tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

A continuación se muestran los inmuebles que garantizan la deuda:

Inmuebles con Garantía	**Avalúo** (**Ps. Millones**)
1. Hampton Saltillo Aeropuerto	266.0
2. Hampton Reynosa	66.5
3. Hampton Querétaro	206.4
4. Holiday Inn Express Guadalajara UAG	194.7
5. Holiday Inn Express Playa del Carmen	168.7
6. Holiday Inn Express Toluca Tollocan	82.8
7. Holiday Inn Monterrey Valle	197.0
8. Holiday Inn Puebla La Noria	233.0
9. Camino Real Guanajuato	220.0
10. Hampton Monterrey Galerías	191.8
11. Holiday Inn Express Saltillo Aeropuerto	229.2
12. Holiday Inn Express Cd. Juárez	182.0
13. Holiday Inn Express Toluca Aeropuerto	293.5
14. Holiday Inn Express Monterrey Aeropuerto	183.2
15. Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico	113.4

16. Marriott Puebla 388.5

El 30 de septiembre de 2015, por medio de una Asamblea de Tenedores se autorizó la emisión de un Programa de Deuda Bursátil hasta por Ps. 5,000 millones. Por tanto, el 28 de septiembre de 2015 la CNBV autorizó la primera emisión por un monto de Ps. 1,875.4 millones.

Las características de esta primera emisión son las siguientes:

Monto:	Ps.1,875.4 millones
Clave de Pizarra:	FINN15
Plazo:	6 años
Tasa de Referencia:	TIIE 28 días + 110 puntos base
Amortización:	Al vencimiento
Garantía:	Quirografaria
Intermediarios Colocadores:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V

Para mayor información relativa al Fideicomiso de Deuda, favor de ver la sección "2.3.4 Fideicomiso de Deuda" del presente Reporte Anual.

c) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 comparado con los año terminados el 31 de diciembre de 2014

La información financiera presentada en esta sección proviene del Informe de los Auditores Independientes KPMG Cárdenas Dosal referente a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 relativos al Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria; éstos y sus notas deben ser leídos en conjunto con este Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2015	**%**	**2014**	**%**	**Variación Ps.**	**%**
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados Base NOI:						
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps. 1,228.4	93.8	Ps. 832.2	94.1	396.2	47.6
Arrendamiento de inmuebles	81.4	6.2	52.1	5.9	29.3	56.1
Otros	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	1,309.8	100.0	884.3	100.0	425.5	43.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	315.5	24.1	217.3	24.6	98.2	45.2
Administración	211.7	16.2	135.1	15.3	76.7	56.8
Publicidad y Promoción	76.3	5.8	41.0	4.6	35.2	85.9
Energéticos	73.4	5.6	60.0	6.8	13.5	22.4
Mantenimiento	59.0	4.5	44.3	5.0	14.8	33.4
Regalías	77.8	5.9	56.3	6.4	21.4	38.0
Prediales	8.7	0.7	5.8	0.6	3.0	53.2
Seguros	4.5	0.3	3.0	0.3	1.5	50.9

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2015	%	2014	%	Variación Ps.	%
	(en miles de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	827.0	63.1	562.7	63.6	264.3	47.0
NOI	**482.8**	**36.9**	**321.6**	**36.4**	**161.2**	**50.1**
Otros costos y gastos						
Honorarios de asesor	50.4	3.9	26.4	3.0	24.0	90.8
Gastos corporativos de administración	33.0	2.5	28.4	3.2	4.6	16.3
Costos de adquisición de negocios	59.9	4.6	64.3	7.3	(4.4)	-6.8
Otros ingresos, neto	(5.9)	-0.4	(2.2)	-0.2	(3.7)	171.3
Total de gastos indirectos	137.5	10.5	117.0	13.2	20.5	17.5
EBITDA	345.3	26.4	204.6	23.1	140.7	68.8
Más: Costos de adquisición de negocios	60.0	4.6	64.3	7.3	(4.4)	-6.8
EBITDA Ajustado	**405.2**	**30.9**	**268.9**	**30.4**	**136.3**	**50.7**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18.5	1.4	18.5	2.1	-	-
Depreciación y amortización	157.7	12.0	108.3	12.1	49.4	45.7
EBIT (Utilidad de Operación)	169.1	12.9	77.8	8.8	91.2	117.2
Gastos por intereses, neto	10.3	0.8	10.8	1.2	(0.4)	-3.8
Pérdida cambiaria, neta	1.0	0.1	0.7	0.1	0.3	47.1
Impuestos a la utilidad diferidos	0.5	0.0	(0.2)	0.0	0.7	-285.4
Utilidad Neta	157.3	12.0	66.7	7.5	90.6	136.0
FFO	**393.9**	**30.1**	**257.5**	**29.1**	**136.4**	**53.0**

Al cierre de 2015, el portafolio de Fibra Inn se compone de 40 hoteles en operación (11 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada) más un hotel que está en negociación bajo una firma de acuerdo vinculante.

Al 31 de diciembre de 2015, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 1,309.8 millones, que representaron un incremento de 48.1% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel fueron los siguientes: Ps. 587.0 millones o 44.8% corresponden a hoteles del servicio selecto, Ps. 532.5 millones o 40.7% corresponden a hoteles de servicio completo, Ps. 175.5 millones ó 13.4% provienen de los hoteles de servicio limitado y Ps. 14.7 millones ó 1.1% al segmento de estancia prolongada.

	Ingresos por Segmento			
	2015	%	2014	%
Servicios Limitados	175.5	13.4%	92.0	10.4%
Servicios Selectos	587.0	44.8%	467.1	52.8%
Servicios Completos	532.5	40.7%	325.2	36.8%
Estancia Prolongada	14.7	1.1%	-	0.0%
Total	1,309.8	100.0%	884.3	100.0%

Los ingresos totales de 2015 se componen como sigue:

- Ps. 1,228.4 millones o el 93.8% son ingresos por hospedaje de las 40 propiedades del portafolio.
- Ps. 81.4 millones o 6.2% son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son la renta de salas de juntas, coffee breaks, salones, restaurantes y algunos locales comerciales.

Los gastos por servicios hoteleros sumaron Ps. 827.0 millones en 2015, que representan un incremento de 47.0% o Ps. 264.3 millones comparado con los Ps. 563.0 millones del año anterior por un mayor número de hoteles dentro del portafolio. Estos costos y gastos por servicios hoteleros representaron el 63.1% como porcentaje de los ingresos totales para 2015 en comparación con los 63.6% del 2014. Esta mejora de 50 puntos base como porcentaje de los ingresos totales, representa un ahorro de Ps. 6.5 millones. Dicho ahorro es el efecto neto de un menor gasto de operación debido a la eficiencia en el manejo de los hoteles del portafolio. Esto es:

- Un decremento de 120 puntos base en los energéticos que representaron el 5.6% de los ingresos totales derivado de: (i) el ahorro de luz por la instalación de tecnología LED en los hoteles; (ii) la reducción de tarifas comerciales en agua y electricidad; y (iii) el cambio del proveedor de gas. En pesos nominales, los energéticos presentan un incremento de 22.4% vs el año anterior equivalente a Ps. 13.5 millones.

- Una disminución de 50 puntos base en gastos de mantenimiento que representó el 4.5% de los ingresos debido a una buena administración hotelera.. En pesos nominales, este rubro presenta un incremento de 33.4% vs el año anterior equivalente a Ps. 14.8 millones.
- Un menor gasto de hospedaje equivalente a 50 puntos base, que representaron el 24.1% de los ingresos totales ya que: (i) se lograron ahorros en el desayuno servido en los hoteles; y (ii) un menor gasto por nómina relacionada a las habitaciones. En pesos nominales, los gastos de hospedaje presentan un incremento de 45.2% vs 2014 equivalente a Ps. 98.2 millones.
- Un decremento de 40 puntos base en regalías que representaron el 5.9% de los ingresos totales, ya que se muestra el beneficio de no pagar regalías en los hoteles de marca nacional Casa Grande y Arriva Express. En pesos nominales, las regalías presentan un incremento de 38.0% vs 2014 equivalente a Ps. 21.4 millones.

Lo anterior, compensado con:

- Un incremento de 90 puntos base en gastos de administración, que representaron el 16.2% de los ingresos totales, debido a: (i) un incremento en la nómina del equipo administrativo, (ii) un ajuste en la reserva del pasivo laboral por Ps. 1.6 millones, (iii) gastos por servicios administrativos correspondientes a plataforma de software, y servidores de SAP; y (iv) renegociación de cuotas y suscripciones con sindicatos. En pesos nominales, los gastos de administración presentan un incremento de 56.8% vs 2014 equivalente a Ps. 76.7 millones.
- Un incremento de 120 puntos base en gastos de publicidad y promoción, que representaron el 5.8% de los ingresos totales. Esto se debió a un incremento en: (i) la nómina de las oficinas comerciales; y (ii) mayores comisiones pagadas a las agencias operadoras de viajes por un incremento en la venta. En pesos nominales, los gastos de publicidad y promoción presentan un incremento de 85.9% vs 2014 equivalente a Ps. 35.2 millones.
- Un incremento de 10 puntos base en predial, que representó el 0.7% de los ingresos totales. En términos de pesos nominales el crecimiento fue de 53.2% o Ps. 3.0 millones.
- Los seguros no presentan una variación como porcentaje de los ingresos totales, ya que estos se mantienen como 0.3% de los ingresos totales en ambos años. En términos de pesos nominales, se muestra un incremento de 50.9% equivalente a Ps. 1.5 millones.

El NOI alcanzó Ps. 482.8 millones en 2015, que significa un incremento anual de 50.1% comparado con Ps. 321.6 millones en 2014. El margen NOI de este 2015 muestra una mejora de 50 puntos base al llegar a 36.9%. Este margen NOI refleja mayores ingresos de los hoteles adquiridos apoyados en la eficiencia operativa.

Durante 2015 se registró un gasto por la adquisición de hoteles por Ps. 59.9 millones y representó el 4.6% de los ingresos totales, esto fue 2.7 puntos porcentuales menores que en 2014 debido a un menor número de hoteles adquiridos durante 2015. En términos nominales se observa una disminución de Ps. 4.4 millones equivalente a un decremento de 6.8%. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2014 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren; esto es, costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2014 y 2015.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra o gastos indirectos fueron Ps. 137.5 millones para 2015, un 17.5% mayor que en 2014 cuando se registraron Ps. 117.0 millones debido a mayores gastos de la Fibra por un mayor número de hoteles en el portafolio. Como porcentaje de los ingresos totales, estos gastos indirectos representaron el 10.5%; los cuales muestran un ahorro de 270 puntos base comparados con 2014, cuando representaron el 13.2% de los ingresos totales. Esta disminución como porcentaje de los ingresos se debe principalmente a:

- Un decremento de 2.7 puntos porcentuales como porcentaje de los ingresos totales en los gastos de adquisición y organización, que representaron 4.6% de los ingresos totales y corresponden a un menor gasto relacionado a un menor número de adquisiciones de hoteles durante 2015. En términos nominales, se muestra también una disminución de 6.8% equivalente a Ps. 4.4 millones.
- Un decremento de 70 puntos base en los gastos corporativos de administración, equivalente a 2.5% de los ingresos totales, comparados con 3.2% del año anterior. Estos gastos están relacionados a ahorros en gastos del fiduciario, de relación con inversionistas y pago de honorarios a consejeros. En términos nominales se muestra un incremento de 16.3% equivalente a Ps. 4.6 millones.
- Un incremento en otros ingresos por 20 puntos base, registrando Ps. 5.9 millones o menos 0.4% como porcentaje de los ingresos totales. Este ingreso contempla la aportación de recursos de Wyndham Hotel Group

para la conversión de hoteles de Fibra Inn a la marca Wyndham Garden. En términos nominales, se registra un crecimiento de 171.3% o Ps.3.7 millones adicionales de otros ingresos.

- Lo anterior compensado, por un incremento de 90 puntos base en los honorarios del asesor, que representaron el 3.9% de los ingresos totales comparados con el 3.0% del año anterior. En términos nominales se muestra un crecimiento de 90.8% o Ps. 24 millones. Esto fue el efecto neto de: (i) un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra; y (ii) la modificación de la comisión del asesor al 0.75% sobre el valor bruto de los activos inmobiliarios ajustado por inflación, que se llevó a cabo a partir del 17 de octubre de 2014.

Como consecuencia de este ahorro en los gastos antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 345.3 millones para este 2015, que representa un crecimiento de 68.6% comparado con Ps. 204.6 millones del año anterior. Esto equivale a un 26.4% de margen EBITDA sobre los ingresos de la Fibra, que refleja una mejora de 320 puntos base vs. el 23.1% de 2014.

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles, el EBITDA Ajustado fue de Ps. 405.2 millones, equivalente a un crecimiento de 50.7% equivalente a Ps. 136.3 millones comparado con el EBITDA Ajustado de 2014 cuando se registró Ps. 268.9 millones. El margen de EBITDA Ajustado fue de 30.9%, una mejora de 50 puntos base comparados con el 30.4% de 2014.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 18.5 millones en 2015, la cual es la misma registrada el año anterior y corresponde a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega a actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de tres años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico fue una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante 2015 se registró una depreciación contable por Ps. 157.7 millones, vs. los Ps. 108.3 millones de 2014.

Por tanto, la Utilidad de Operación se incrementó 117.2% en el 2015 o Ps. 91.2 millones, al registrarse Ps. 169.0 millones o 12.9% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 77.8 millones o 8.8% de margen en 2014.

Se registraron Ps. 10.3 millones de gastos por intereses netos derivados principalmente de los gastos relativos al crédito bancario y la emisión de deuda que se están amortizando en este periodo. Se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 1.0 millón. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 11.3 millones en 2015 comparado con el gasto neto de Ps. 11.4 millones en 2014.

Durante 2015 se registraron impuestos a la utilidad diferidos por Ps. 0.5 millones, vs. los Ps. 0.2 millones de pérdida de 2014.

Como resultado, la Utilidad Neta en 2015 fue de Ps. 157.3 millones, equivalente a 136.0% de crecimiento o Ps.90.6 millones comparados con los Ps. 66.7 millones del año anterior. Se registra un 12.0% de margen neto, el cual es 4.5 puntos porcentuales mayor que el periodo anterior cuando se registró 7.5% de margen neto.

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. 393.9 millones en 2015, que representó 53.0% de crecimiento equivalente a Ps. 136.4 millones, comparado con los Ps. 257.5 millones de 2015. El margen FFO fue de 30.1%; un incremento de 100 puntos base comparados con 2014 cuando se registró 29.1%.

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

	2015	2014	Variación %
Utilidad Neta	157.3	66.7	136.0%
(+) Gastos de adquisición y organización	59.9	64.3	
(+) Depreciación y amortización	157.7	108.3	
(+) Compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio	18.5	18.5	
(+) Impuestos a la utilidad diferidos	0.5	-0.2	
FFO	**393.9**	**257.5**	53.0%
(-) Capex de mantenimiento	48.9	20.2	
(-) Ingreso para inversión en conversión de hoteles [1]	5.9		
FFO Ajustado	**339.0**	**237.3**	42.9%
FFO por CBFI	0.9013	0.5892	53.0%
FFO Ajustado por CBFI	0.7758	0.5431	42.9%

(1) Ingreso recibido de Wyndham Hotel Group por incentivo para la conversión de hoteles a la marca Wyndham Garden (key money)

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos en 2015 por un monto de Ps. 339.0 millones, correspondiente a los cuatro trimestres del año, lo cual representa un incremento de 42.9% comparado con el monto decretado en 2014 por 237.3 millones.

Esto representó 0.7758 centavos por CBFI en 2015 que equivale a un 3.0% de decremento comparado con los 0.7996 centavos por CBFI en 2014; esta disminución se debe al efecto aritmético por un mayor número de CBFIs en circulación a partir del cuarto trimestre de 2014 debido al aumento de capital, cuando se concluyó el año con 437,019,542 CBFIs en circulación.

Finalmente, el Dividend Yield o rendimiento anual para 2015 fue de 5.6% basado al precio de cierre de Ps. 13.91 por CBFI; el cual compara favorablemente con el 3.3% alcanzado el año anterior.

Distribución a Tenedores

	2015	2014	Variación %
Utilidad Neta	157.3	66.7	136.0%
+ Cargos no monetarios	176.7	126.5	
+ Gastos de Adquisición y Organización	59.9	64.3	
- Reserva de Capex	48.9	20.2	
- Ingreso para inversión en conversión de hoteles [1]	5.9		
Distribución a Tenedores	339.0	237.3	42.9%
No. De CBFIs en Circulación	437,019,542	437,019,542	
Distribución por CBFI	0.7758	0.5431	42.9%
Precio de cierre del año	13.91	16.40	
Dividend Yield	5.6%	3.3%	

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que tenía contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por

medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra INN por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $4,688.

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base	1,880,038	4,688
Sin cambio	1,875,350	-
- 100 puntos base	1,870,662	(4,688)

Riesgo de moneda extranjera

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

a. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es:

	2015	2014
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	318	529
Pasivos financieros	(138)	(92)
Posición financiera	180	437

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

	2015	2014
Dólar estadounidense	17.3398	14.7348

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra INN por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $180.

TC	Saldos (MXN)	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ $1 USD	3,301	(180)
Sin cambio	3,121	-
- $1 USD	2,941	180

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra INN. Prácticamente todos los ingresos de Fibra INN se derivan de los ingresos por prestación de servicios hoteleros. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar los servicios hoteleros a huéspedes y la capacidad de los huéspedes para hacer los pagos. Los ingresos y los fondos

disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los huéspedes no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2015 vs 2014

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.
La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2015:

		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	131.7	-
Acreedores diversos		10.2	-
Pasivo por adquisición de inmuebles		10.0	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		45.2	-
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		8.7	-
Anticipos de clientes		1.1	-
Obligaciones bancarias		-	69.4
Emisión de deuda		-	1,847.9
	$	206.9	1,917.3

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra INN debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra INN.

		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2015				
Certificados bursátiles fiduciarios		-	-	1,875.4
Instrumentos con tasa de interés variable		-	-	100.0
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		96.7	193.5	248.8
	$	96.7	193.5	2,224.2

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

Obligaciones bancarias

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por $2,300,000 para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra INN realizó las siguientes disposiciones a dicha línea de crédito bancario: $150,000 el 25 de junio, $300,000 el 12 de agosto y $150,000 el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, $600,000 fueron pagados anticipadamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo por la deuda a largo plazo se integra como sigue:

		2015	2014
Línea de crédito ejercido	$	100.0	100.0
Menos gastos		(30.6)	(34.0)
	$	69.4	66.0

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo.

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto del crédito bancario contratado en 2014 con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Fibra INN tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen comisiones bancarias por pagar por $8,662 y $15,301, respectivamente de las cuales $4,600, se presentan a largo plazo en el 2014.

Al inicio del ejercicio 2014, Fibra INN obtuvo créditos a corto plazo por $900,000 con Actinver y Banorte. Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

Emisión de deuda

El 30 de septiembre de 2015, Fibra INN emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por $1,875,350 al amparo de un programa de hasta $5,000,000. La deuda pública estuvo representada por $1,847,852 neto de gastos por $27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar $600,000 de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

Al 31 de diciembre de 2015 Fibra Inn tenía Ps. 796.8 millones de efectivo y Ps. 406.1 millones en IVA por recuperar, el cual sigue en proceso para su devolución con el sistema de administración tributaria de grandes contribuyentes. La cuenta de clientes y otras cuentas por cobrar registra Ps. 164.0 millones derivado de la operación

habitual del negocio. Los pagos anticipados por Ps. 30.7 millones que se refieren principalmente a seguros y pagos anticipados de obra por proyectos de desarrollo. La cuenta de proveedores suma Ps. 131.7 millones, cuyos incrementos corresponden a un mayor número de hoteles en el portafolio de la Fibra, así como las construcciones en proceso.

Las obligaciones bancarias nominales fueron Ps. 100.0 millones al 31 de diciembre de 2015, los cuales se registran contablemente en Ps. 69.4 millones por efecto de los pagos iniciales de gastos de contratación de la línea de crédito, que se amortizarán a lo largo de su vigencia. Se registran pasivos por comisión de obligaciones bancarias por Ps. 8.7 millones, los cuales corresponden a la parte proporcional de un total de Ps. 35.8 millones que se amortizarán hasta el 8 de marzo de 2019 conforme a las reglas de IFRS. Dichas comisiones corresponden a:

a) Ps. 4.1 millones a corto plazo referentes al 30% de la comisión de estructuración pagadera en diciembre de 2015, que no habían sido cobrados al 31 de diciembre de 2015;
b) Ps. 4.6 millones a largo plazo referente al 20% restante de la comisión de estructuración pagadera en septiembre de 2016.

Al crédito bancario se le aplicó una tasa de interés de TIIE más 2.5%. Los covenants financieros de la línea de crédito bancario al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

Covenants Financieros - Línea de Crédito Bancario		
		Al 31 de diciembre de 2015
Crédito / Valor [1]	Igual o Menor a 50%	2.7%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.60	19.1
NOI / Deuda [3]	Igual o mayor a 13%	305.3%
Cobertura Mínima [4]	Igual o mayor a 1.20	19.1
Valor Tangible Neto [5]	Mayor al 60%	78.4%
Valor Total Apalancamiento de Activos [6]	Menor o igual a 55%	21.6%

1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los hoteles dados en Garantía
2) NOI de los hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años
3) NOI de los hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
4) NOI de los hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal)
5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos
6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos

El 2 de octubre de 2015, Fibra Inn realizó la emisión de deuda pública por medio de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs") con clave de pizarra "FINN 15". Esta emisión fue por un monto total de Ps. 1'875,350,000 al amparo de un programa de hasta Ps. 5,000 millones. Esta emisión, en un solo tramo, pagará intereses cada 28 días, a una tasa variable equivalente a $TIIE_{28}$ + 110 puntos base, a un plazo de 6 años y el pago del principal será al vencimiento. Se obtuvo una calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings.

Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda se han destinado a:

(i) El pago de la deuda bancaria por Ps. 600.0 millones;
(ii) La adquisición de los hoteles Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuahua por Ps. 444.3 millones más Ps. 17.4 millones de gastos; e
(iii) Inversiones en los hoteles actuales por Ps. 196.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo remanente de esta emisión es de Ps. 590.2 millones. Por otra parte, la línea de crédito bancaria se mantiene disponible con un saldo de Ps. 2,200.0 millones, y se está terminando la negociación de modificaciones a sus condiciones actuales para continuar su utilización hasta llevar a cabo una nueva emisión pública. Con esta emisión de deuda se sustituyeron los pasivos financieros en mejores condiciones para la Fibra. La Compañía aún tiene posibilidad de tomar deuda por Ps. 1,700.0 millones sin sobrepasar el limite del 33% "loan-to-value" establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 al 31 de diciembre de 2015 se presentan como sigue:

Indices de la Emsión de Deuda Bursátil		
		Al 31 de diciembre de 2015
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	21.6%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.0	6.5
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	5.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	291.0%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.1%

El 4 de noviembre de 2015 se contrató con Santander un swap de tasa de interés con vencimiento el 27 de septiembre de 2019 a una tasa de 5.18%. Con este derivado, se completa el porcentaje de cobertura del 33% establecido por el Comité Financiero. Por tanto, el costo ponderado de la deuda es como sigue:

(i) Swaps contratados con los bancos anteriores a la emisión de deuda: Ps. 385 millones a una tasa ponderada de 5.266%
(ii) Swap contratado con Santander: Ps. 240 millones a una tasa de 5.18%
(iii) Importe no cubierto de la emisión: Ps. 1,250.4 millones a tasa variable de TIIE más 110 puntos base.

Fibra Inn presenta 21.6% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2015. 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 2015 fue de 6.5 veces. Ambos se calculan de acuerdo a la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

A continuación se muestran los índices de apalancamiento establecidos por la CNBV y el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de diciembre de 2015
Nivel de Endeudamiento	
Financiamientos	100.0
Deuda Bursátil	1,875.4
Activos Totales	9,161.7
Índice de Endeudamiento	**21.6%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
Activos Líquidos	793.5
Iva por Recuperar	406.1
Utilidad Operativa	488.0
Líneas de Crédito	2,200.0
Sub-Total Numerador	***3,887.6***
Amortización de Intereses	181.2
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	75.2
Gastos de Desarrollo	340.8
Sub-Total Denominador	***597.3***
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**6.5**

Acuerdos Fuera de Balance

No tenemos acuerdos que no aparezcan en nuestro balance que pudieran tener un efecto significativo en nuestra

situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

Instrumentos Financieros y Administración de Riesgos

Clases de instrumentos financieros

		2015	2014
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	796.8	1,106.7
Clientes y otras cuentas por cobrar		164.0	76.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		122.2	54.1
Pasivos financieros:			
Medidos a costo amortizado:			
Proveedores	$	131.7	53.3
Acreedores diversos		10.2	4.0
Pasivo por adquisición de inmuebles		10.0	144.7
Cuentas por pagar a partes relacionadas		45.2	69.4
Anticipos de clientes		1.1	4.8
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		8.7	15.3
Obligaciones bancarias		69.4	66.0
Emisión de deuda		1,847.9	-
Medidos a valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados		5.3	0.9

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de obligaciones bancarias por $69,397 y $66,029, neto de los gastos del crédito por $30,603 y $33,971, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2015 y 2014 de la línea de crédito, respectivamente.

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014, Fibra INN contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Por otra parte, durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra INN contrató instrumentos financieros derivados para cubrir $525,000 del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por $1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015, por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

				Valor razonable Pasivo	
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales		2015	2014
Varios [1]	$100,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	$	(1,484)	(893)
Varios [1]	$75,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE		(665)	-
Varios [1]	$210,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE		(2,367)	-

Santander [2]	$240,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	(741)	-
			$ (5,257)	(893)

(3) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
(4) El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2015					
Pasivos financieros derivados	$	-	5,257	-	5,257
31 de diciembre de 2014					
Pasivos financieros derivados	$	-	893	-	893

Administración del capital

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de $69,397, neta de los gastos del crédito por $30,603, y representó 1.08% de los activos totales. Por su parte, la deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de $1,847,852 neta de gastos por $27,498, la cual representó 20.1% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

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

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

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que tenía contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

i) Resultados de la Operación 2015 vs 2014

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de la toma de operación.
- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2015 abarca 34 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.
    - Se excluyen 7 hoteles en total; esto es tres hoteles de reciente construcción y que no tienen historia de operación: Hampton Inn by Hilton Hermosillo, Courtyard by Marriott Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos; así como los 3 hoteles que se incorporaron en diciembre de 2015, que son: Hampton Inn by Hilton Chihuahua, City Express Chihuahua, City Express Junior Chihuhua. Adicionalmente el Courtyard by Marriott Chihuahua que está en negociación por un acuerdo vinculante previo a su escrituración.

Nuestros indicadores operativos más significativos en términos de propiedades comparables son los siguientes:

Mismas Tiendas Anual			
(34 Hoteles)	2015	2014	Variación
Ingresos por hospedaje	1,189.5	1,016.9	17.0%
Ocupación excluyendo la adición de cuartos	59.7%	57.7%	2 pp
Ocupación	57.6%	57.7%	-0.1 pp
Tarifa	1,092.1	966.4	13.0%
RevPAR excluyendo la adición de cuartos	652.5	557.8	17.0%
RevPAR	628.8	557.8	12.7%

Los ingresos por hospedaje en términos de 34 propiedades comparables alcanzaron 1,189.5, millones de pesos, esto significa un incremento de 17.0% comparado con los Ps.1,016.9, millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

- Los hoteles adquiridos operaron con mejor eficiencia que cuando operaban con los dueños anteriores; y
- A un mejor desempeño por la implementación de estrategias de maximización de los ingresos a partir de la segunda mitad del año. Esto ha derivado en el incremento de tarifas.

El ingreso por habitación disponible (RevPar) en términos de las 34 propiedades comparables tuvo un incremento de 17.0% al registrar Ps. 652.5 en el 2015. Esto fue el resultado de un decremento de 0.1, puntos porcentuales en la tasa de ocupación, obteniendo 57.6 %; el cual fue compensado por un incremento en la tarifa promedio diaria de 13.0%, que se ubicó en Ps. 1,092.1 en 2015.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 17.0% se explica como sigue:

Una ligera menor ocupación que muestra:

- Un incremento en el número de cuartos disponibles del 2015 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Tampico Altamira, Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, Veracruz, Courtyard by Marriott Saltillo. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación prácticamente permanece igual con una ligera variación negativa de 10 puntos base.

El incremento en tarifa promedio de 13.0% vs. 2014 se debe a:

- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos nuestros hoteles durante el año.
- El beneficio de la fluctuación del tipo de cambio que benefició las tarifas en pesos que están negociadas en dólares.

Como resultado, el Ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzo 628.1, pesos, lo que significa un crecimiento de 12.7,%, comparado con 2014. Si se excluye la adición de cuartos durante el 2015, el ReVPar hubiera sido de 652.5, pesos equivalente de un crecimiento de 17.0%

Ventas Totales por Región

En cuanto a los ingresos por región: Ps. 175.4, millones ó 13.4% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona norte de la República Mexicana, Ps. 462.4 millones ó 35.3% son ingresos de la zona noreste, Ps. 462.4 millones ó 35.3% corresponden a las propiedades del Noreste, Ps. 512.5 millones ó 39.1% corresponden a las propiedades del Centro y Sur y Ps. 159.5 millones ó 12.2% corresponden a la zona occidental de México.

Ingresos por Región	2015 Ps. millones	%	2014 Ps. millones	%
Norte	175.4	13.4	48.5	5.5
Noreste	462.4	35.3	305.4	34.6
Centro y Sur	512.5	39.1	450.4	50.9
Oeste	159.5	12.2	80.0	9.0
Total de Ingresos	1,309.8	100.0	884.3	100.0

Cabe mencionar que en esta clasificación los hoteles se agrupan por estado como a continuación se muestra:

- Zona Norte.- Chihuahua, Sinaloa y Sonora
- Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas
- Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Ciudad de México, Veracruz y Campeche
- Zona Oeste.- Jalisco

Resultados de Operación para los años terminados el 31 de diciembre de 2014 comparado con los año terminados el 31 de diciembre de 2013

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2014	**%**	**2013**	**%**	**Variación Ps.**	**%**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Información del Estado de Resultados Base NOI:						
Ingresos por:						
Hospedaje	Ps. 832.2	94.1	Ps. -	-	-	-
Arrendamiento de inmuebles	52.1	5.9	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	884.3	100.0	202.9	100.0	681.4	335.8
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Habitaciones	217.3	24.6	4.4	2.2	212.9	4,832.2
Administración	135.1	15.3	10.7	5.3	124.3	1,159.3
Publicidad y Promoción	41.0	4.6	0.3	0.2	40.7	12,161.6
Energéticos	60.0	6.8	0.8	0.4	59.2	7,679.1
Mantenimiento	44.3	5.0	7.9	3.9	36.4	461.5

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,					
	2014	**%**	**2013**	**%**	**Variación Ps.**	**%**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)					
Regalías	56.3	6.4	341	0.2	56.0	16,401.2
Prediales	5.7	0.6	1.9	0.9	3.8	205.3
Seguros	3.0	0.3	1.2	0.6	1.8	152.3
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	562.7	63.6	27.5	13.6	535.2	1,944.8
NOI	**321.6**	**36.4**	**175.4**	**86.4**	**146.2**	**83.4**
Otros costos y gastos						
Honorarios de asesor	26.4	3.0	11.6	5.7	14.8	127.9
Gastos corporativos de administración	28.4	3.2	16.3	8.1	12.1	73.9
Costos de adquisición de negocios	64.3	7.3	-	-	64.3	-
Otros ingresos, neto	(2.2)	-0.2	(1.9)	-0.9	(0.3)	16.4
Total de gastos indirectos	117.0	13.2	26.1	12.8	90.9	348.9
EBITDA	204.6	23.1	149.3	73.6	55.3	37.0
Más: Costos de adquisición de negocios	64.3	7.3	-	-	64.3	-
EBITDA Ajustado	**268.9**	**30.4**	**149.3**	**73.6**	**119.6**	**80.1**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18.5	2.1	14.9	7.3	3.6	24.4
Depreciación y amortización	108.3	12.1	50.6	24.9	57.7	114.1
EBIT (Utilidad de Operación)	77.8	8.8	83.9	41.3	(6.1)	-7.2
Gastos por intereses, neto	10.8	1.2	(41.1)	(20.3)	51.9	-126.2
Pérdida cambiaria, neta	0.7	0.1	(17.0)	(8.4)	17.6	-104.0
Impuestos a la utilidad diferidos	(0.2)	0.0	(0.075)	0.0	(0.2)	229.9
Utilidad Neta	66.7	7.5	142.0	70.0	(75.4)	-53.1
FFO	**257.5**	**29.1**	**207.4**	**102.2**	**50.1**	**24.2**

La mezcla de ventas al cierre del 2014 se compone de 31 hoteles en operación: 9 de servicio limitado, 12 hoteles de servicio selecto y 10 de servicio completo.

Al 31 de diciembre de 2014, los ingresos de la Fibra fueron de Ps. 884.3 millones, que representaron un incremento de 335.8% con respecto a los ingresos del año anterior. Los ingresos de la Fibra por segmento de hotel es la siguiente: Ps. 325.2 millones ó 36.8% corresponden a hoteles del servicio completo, Ps. 467.1 millones o 52.8% corresponden a hoteles de servicio selecto y Ps. 92.0 millones ó 10.4% provienen de los hoteles de servicio limitado.

Ingresos por Segmento	2014		2013	
	Ps. Millones	%	Ps. Millones	%
Servicio Limitado	92.0	10.4%	7.9	3.9%
Servicio Selecto	467.1	52.8%	144.4	71.1%
Servicio Completo	325.2	36.8%	50,.7	25.0%
Total de Ingresos	884.3	100.0%	202.9	100.0%

Los ingresos totales de Fibra Inn en el 2014 fueron de Ps. 884.3 millones, de los cuales:

- Ps. 832.2 millones o el 94.1% de los ingresos totales son ingresos por hospedaje de las 31 propiedades del portafolio al cierre del 2014 y que reflejaron el cambio de la estructura en ingresos.
- Ps. 52.1 millones o 5.9% de los ingresos totales son producto del arrendamiento de inmuebles por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Las variaciones en ingresos por hospedaje e ingresos por arrendamiento de inmuebles reflejan el cambio en la que se llevó a cabo en diciembre de 2013; en el que anteriormente se registraban ingresos como arrendamiento de inmuebles y en este 2014 se registran ingresos por hospedaje proveniente de la renta de habitaciones y el arrendamiento de inmuebles corresponde a los ingresos por la renta de áreas comunes.

Los gastos de operación sumaron Ps. 562.7 millones o el 63.6% de los ingresos totales en comparación con las cifras al 31 de diciembre de 2013. Esta variación en los gastos de operación se debió principalmente a un mayor número de hoteles en el portafolio para este 2014. La variación Ps. 535.2 millones es el efecto neto de un mayor gasto de operación debido al incremento en el número de hoteles adquiridos; esto es:

- Un incremento de Ps. 212.9 millones o 22.4 pp correspondiente a gastos de hospedaje.

- Un incremento de Ps. 124.3 millones o 10.0 pp correspondiente a gastos de administración.
- Un incremento de Ps. 59.2 millones o 6.4 pp correspondiente a un mayor gasto en energéticos.
- Un incremento de Ps. 56.0 millones o 6.2 pp correspondiente a un mayor gasto en regalías.
- Un incremento de Ps. 40.7 millones o 4.5 pp correspondiente a mayor publicidad y promoción.

El NOI alcanzó 321.6 millones de pesos en el 2014, que significa un incremento anual de 83.4% comparado con 175.4 millones en 2013. El margen NOI de este 2014 fue 36.4%. Este margen NOI refleja mayores ingresos de los hoteles adquiridos apoyados en la eficiencia operativa.

Durante el 2014 se registró un gasto por la adquisición de hoteles en 2014 por Ps. 64.3 millones y representó el 7.3% de los ingresos totales. Este gasto corresponde al registro contable que se reconoció en los resultados a partir del cuarto trimestre de 2014 por la aplicación de la regla contable de IFRS 3, Combinaciones de Negocios.

En referencia a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios, se considera que la adquisición de hoteles califica como una adquisición de negocios ya que se está adquiriendo una operación; por tanto, los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren, esto es; costos notariales, legales y de valuadores, entre otros. Esto aplica para las adquisiciones de hoteles realizadas en 2014.

Excluyendo los gastos por la adquisición de los hoteles incorporados durante el 2014, los gastos administrativos sumaron Ps. 52.7 millones y representaron el 6.0% de los ingresos totales. Esto representa una disminución de los gastos indirectos como porcentaje de los ingresos de 6.8 puntos porcentuales comparados contra 2013.

Los gastos relativos a la administración totales de la Fibra fueron Ps. 117.0 millones para el 2014 y representaron el 13.2% de los ingresos totales; los cuales aumentaron 40 puntos base comparados con los Ps. 26.1 millones del 2013, que representaron 12.8%. Esta variación se debe principalmente a:

- Un decremento de 2.7 puntos porcentuales correspondientes a los honorarios del asesor;
- Un decremento de 4.8 puntos porcentuales en los gastos corporativos de administración;
- Al incremento de 7.3 puntos porcentuales en los gastos de adquisición; y
- Un incremento de 0.7 puntos porcentuales en otros gastos.

Como consecuencia del incremento en los gastos de operación antes mencionados, el EBITDA fue de Ps. 204.6 millones para este 2014, que equivale a un 23.1% de margen sobre los ingresos de la Fibra.

Excluyendo los gastos de adquisición de hoteles en el 2014, el EBITDA Ajustado fue de 268.9 millones de pesos, equivalente a un crecimiento de 80.1% comparado con el EBITDA Ajustado del 2013. El margen de EBITDA Ajustado fue de 30.4%.

La compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio fue de Ps. 18.5 millones en 2014 y corresponde, como se ha comentado anteriormente, a la parte devengada del valor de los 3 millones de CBFIs que se acordaron para su entrega al Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial, después de transcurrido un plazo de 3 años. Este es un cargo no monetario, cuyo efecto económico será de una dilución del 0.7% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2014 se registró una depreciación contable por Ps. 108.3 millones. Derivado del cambio en la estructura de ingresos, a partir del cuarto trimestre de 2013 se incorporó en los resultados contables el cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- en base a la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. En el presente análisis se incorpora para fines de comparación, la depreciación correspondiente en el 2013, la cual fue Ps. 50.6 millones.

Por tanto, la Utilidad de Operación disminuyó 7.2% al 31 de diciembre de 2014, al registrarse Ps. 77.8 millones o 8.8% como porcentaje de los ingresos totales; comparada con los Ps. 83.9 millones del 2013.

Se registraron Ps. 10.8 millones de gastos por intereses neto derivados principalmente de los créditos temporales con Actinver y Banorte y se tuvo una fluctuación cambiaria negativa por Ps. 0.7 millones. El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 11.4 millones en el 2014 comparado con el ingreso neto de Ps. 58.1 millones en el 2013, derivado de la posición de efectivo proveniente de la oferta pública inicial en 2013 y la ausencia de pasivos financieros en el 2013.

Como resultado, la Utilidad Neta en el 2014 fue de Ps. 66.7 millones. Si se excluyen los gastos de adquisición por 11 hoteles adquiridos durante el 2014, la utilidad neta hubiera sido de Ps. 131.0 millones o 14.8% de los ingresos totales.

El Flujo de Operación ("FFO") fue de Ps. 257.5 millones en 2014, que representó el 29.1% de los ingresos totales; que representó un incremento de 24.2% contra el 2013 cuando se registró Ps. 207.4 millones.

En cuanto a la Distribución, se decretaron dividendos durante el 2014 por un monto de Ps. 237.1 millones, correspondiente a las distribuciones del primero al cuarto trimestre de 2014, lo cual representa un incremento de 29.8% comparado con el monto decretado en 2013 por 182.6 millones.

Durante el 2014 las erogaciones pagadas por concepto de reembolso y distribuciones a tenedores de certificados fue de Ps. 224.1 millones. Que incluye el pago de distribuciones del cuarto trimestre del 2013, y del primer al tercer trimestre de 2014.

Esto representó 0.7996 centavos por CBFI en 2014 que equivale a un 13.1% de incremento comparado con los 0.7067 centavos por CBFI en 2013. El cálculo de la distribución por CBFI del primero al tercer trimestre de 2014 se realizó en base a 258,334,218 CBFIs en circulación. Recordemos que al final de 2014 se realizó la distribución sobre una base mayor de 437,019,542 CBFIs después de la suscripción por el aumento de capital, que fue el monto que se utilizó para el cálculo de la distribución del cuarto trimestre de 2014.

Finalmente, el dividend yield o rendimiento anual para 2014 fue de 4.9% basado al precio de cierre de 16.40 pesos por CBFI; el cual compara favorablemente con el de 4.1% alcanzado el año anterior.

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido tiene contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Riesgo de moneda extranjera

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

c. La posición financiera en moneda extranjera, en pesos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	529.4	153.4
Pasivos financieros	92.7	186.1
Posición financiera (larga) corta	(436.7)	32.7

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

	2014	2013

Dólar estadounidense	14.7348	13.0652

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $436,739.

TC	Saldos (en pesos)	Efecto en patrimonio y resultados (en pesos)
+ $1 USD	$6,871,996	$436,739
Sin cambio	$6,435,257	-
- $1 USD	$5,998,518	($436,739)

Administración del riesgo de crédito

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

La administración de Fibra Inn ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. El Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra Inn limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes con buena calidad crediticia. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 2014 vs 2013

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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra Inn, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2014:

		1 año		Mayor a 1 año
Proveedores	Ps.	53.3		
Acreedores diversos		4.0		
Pasivo por adquisición de inmuebles		144.7		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		67.3		2.0
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		10.7		4.6
Anticipos de clientes		4.8		-
Obligaciones bancarias		-		66.0
	Ps.	284.8	Ps.	72.7

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de

pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra Inn debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra Inn.

	Menos de 1 año	1-2 años	2-3 años	3-4 años	4-5 años	5+ años
			(Cifras en millones de pesos)			
31 de diciembre de 2014						
Instrumentos con tasa de interés variable	$ 5.8	5.8	5.9	6.3	101.1	-
	$ 5.8	5.8	5.9	6.3	101.1	-

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

(1) Obligaciones bancarias

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por Ps. 2,300 millones para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por obligaciones bancarias se integra como sigue:

	Cifras en millones de pesos
Línea de crédito ejercido	Ps. 100.0
Menos gastos	34.0
	Ps. 66.0

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo. El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2014, la Fibra Inn tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Al 31 de diciembre de 2014 existen comisiones bancarias por pagar por Ps. 15.3 millones de las cuales Ps. 4.6 millones se presentan a largo plazo. Al inicio del ejercicio 2014, Fibra Inn obtuvo créditos a corto plazo por Ps. 900 millones con Actinver y Banorte . Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra Inn tenía Ps. 1,106.7 millones de efectivo. A esta fecha, el total de las obligaciones bancarias fue de Ps. 66.0 millones, a una tasa de interés de TIIE más 2.5%. La disposición inicial de Ps. 100.0 millones se realizó el 17 de diciembre de 2014, para cumplir con los términos del contrato con los bancos. El 26 de diciembre se cubrió el 100% del importe dispuesto del crédito mediante la contratación de un swap de tasa de interés con los bancos participantes en el crédito, ambos con vencimiento a marzo de 2019.

En relación al crédito bancario, el 1 de octubre de 2014 se firmó el Fideicomiso de Garantía, mediante el cual se realizó la aportación inicial de 16 hoteles con un valor avalúo de Ps. 3,216.7 millones con una garantía fiduciaria y prendaria, más no hipotecaria. El 3 de octubre de 2014 se firmó el Contrato de Prenda, a través del cual se incorporaron las cuentas de los 16 hoteles otorgados en garantía.

Las obligaciones de hacer y no hacer con las instituciones financieras con las que se contrató el crédito bancario se muestran a continuación; las cuales se cumplen cabalmente:

Obligaciones de Hacer y no Hacer		
		Al 31 de diciembre de 2014
Crédito / Valor [1]	Igual o Menor a 50%	3.1%
Cobertura Servicio de la Deuda [2]	Igual ó mayor a 1.60	20.5
NOI / Deuda [3]	Igual o mayor a 13%	243.6%
Cobertura Mínima [4]	Igual o mayor a 1.20	20.7
Valor Tangible Neto [5]	Mayor al 60%	98.7%
Valor Total Apalancamiento de Activos [6]	Menor o igual a 55%	1.3%

1) Saldo Insoluto del Crédito entre valor total de los Hoteles dados en Garantía.
2) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda, incluyendo simulación de amortizaciones crecientes a 15 años.
3) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Saldo Insoluto del Crédito.
4) NOI de los Hoteles dados en Garantía entre Servicio de la Deuda más Distribuciones Obligatorias (Resultado Fiscal).
5) Valor Total de los Activos menos Saldo insoluto del Crédito entre el Valor de los Activos
6) Saldo Insoluto del Crédito entre el Valor Total de los Activos.

Fibra Inn presenta una razón de 1.3% de loan-to-value al 31 de diciembre de 2014, el cual se incrementará hasta alcanzar un nivel de 33%, una vez que se contrate y disponga el monto total del crédito bancario. Dicho nivel de endeudamiento cumple cabalmente con las disposiciones recientes de la CNBV para regular el límite máximo de endeudamiento para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el Servicio de la Deuda al 31 de diciembre de 2014 fue de 20.7 veces.

A continuación se muestran los índices de apalancamiento establecidos por la CNBV y el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras:

Revisión Status Índices CNBV	Al 31 de diciembre de 2014
Nivel de Endeudamiento	
Financiamientos	100.0
Deuda Bursátil	-
Activos Totales	7,560.5
Índice de Endeudamiento	**1.3%**
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
Activos Líquidos	1,106.7
Iva por Recuperar	247.5
Utilidad Operativa	660.0
Líneas de Crédito	2,300.0
Sub-Total Numerador	*4,314.2*
Amortización de Intereses	11.8
Amortizaciones de Principal	100.0
Gastos de Capital	40.7
Gastos de Desarrollo	390.0
Sub-Total Denominador	*542.5*
Índice Cobertura de Servicio Deuda	**8.0**

Acuerdos Fuera de Balance

No tenemos acuerdos que no aparezcan en nuestro balance que pudieran tener un efecto significativo en nuestra situación financiera, resultados de operación, y liquidez o recursos de capital.

Instrumentos financieros y Administración de Riesgos

Clases de instrumentos financieros-

	2014	2013
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,106,691.2	385,639.7
Clientes y otras cuentas por cobrar	82,880.0	6,813.7
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54,119.6	42,725.5
Pasivos financieros:		
Medidos a costo amortizado:		
Proveedores	$ 53,301.2	11,339.1
Acreedores diversos	4,025.3	4,856.2
Pasivo por adquisición de inmuebles	144,654.9	275,500.0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	69,387.6	12,044.4
Anticipos de clientes	4,783.5	168.1
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	15,300.7	-
Obligaciones bancarias	66,029.3	-
Medidos a valor razonable:		
Instrumentos financieros derivados	893.2	-

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra Inn considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

El saldo de obligaciones bancarias por $66,029,307, neto de los gastos del crédito por $33,970,693, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2014 de la línea de crédito.

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014 Fibra Inn contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. A continuación se describe el derivado contratado:

			Valor razonable Pasivo	
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	2014	2013
Varios (1)	$100,000,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE + 2.50	$ (893,193)	-

(5) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación. Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total

		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2014					
Pasivos financieros derivados	$	-	893,193	-	893,193
31 de diciembre de 2013					
Pasivos financieros derivados	$	-	-	-	-

Administración del capital

Fibra Inn administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de $66,029,307, neta de los gastos del crédito por $33,970,693, y representó 1.3% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

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

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

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra Inn puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido tiene contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Riesgo de moneda extranjera

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

e. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	529.4	153.4
Pasivos financieros	92.7	186.1

Posición financiera (larga) corta	(436.7)	32.7

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

	2014	2013
Dólar estadounidense	14.7348	13.0652

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $436,739.

TC	Saldos (MXN)	Efecto en patrimonio y resultados (MXN)
+ $1 USD	$6,871,996	$436,739
Sin cambio	$6,435,257	-
- $1 USD	$5,998,518	($436,739)

Administración del riesgo de crédito

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

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes con buena calidad crediticia. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2014:

		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	53,301.2	
Acreedores diversos		4,025.3	
Pasivo por adquisición de inmuebles		144,654.9	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		67,343.4	2,044.2
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		10,700.7	4,600.0

Anticipos de clientes	4,783.5	-
Obligaciones bancarias	-	66,029.3
	$ 284,809.0	72,673.5

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra INN debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra INN.

	Menos de 1 año	1-2 años	2-3 años	3-4 años	4-5 años	5+ años
31 de diciembre de 2014						
Instrumentos con tasa de interés variable	$ 5,802.0	5,802.0	5,885.3	6,343.7	101,092.0	-
	5,802.0	5,802.0	5,885.3	6,343.7	101,092.0	-

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

Resultados de la Operación 2014 vs 2013

El parámetro de ventas mismas tiendas comprende lo siguiente:

- Se incluyen hoteles propiedad del Fideicomiso F/1616 y sus operaciones, excluyendo hoteles que se encuentran en negociación por un acuerdo vinculante como fase previa de adquisición; y se incluirán hasta el momento de la toma de operación.
- Por tanto, el Indicador de Ventas Mismas Tiendas para el 2014 abarca 22 hoteles del Portafolio Actual como si estuvieran aportados a la Fibra en los periodos completos en ambos años.
    - Se excluyen los hoteles que tienen menos de 45 días en el portafolio de Fibra Inn, los cuales son: México Plaza Guadalajara Andares, Crowne Plaza Monterrey Aeropuerto, Casa Grande Chihuahua y Delicias, los cuatro Microtel Inn & Suites by Wyndham en Chihuahua, Culiacán, Toluca y Ciudad Juárez. Asimismo se excluye el Aloft Guadalajara, que es un hotel recién construido y por ende no tiene historia de operación.

Nuestros indicadores operativos más significativos en términos de propiedades comparables son los siguientes:

Mismas Tiendas Anual (22 Hoteles)			
	2014	2013	Variación
Ingresos por hospedaje	800.5	752.1	6.4%
Ocupación	59.6%	61.3%	-1.7 p.p
Tarifa	1,016.5	945.6	7.5%
RevPAR	605.9	579.4	4.6%

:

Los ingresos por hospedaje en términos de 22 propiedades comparables alcanzaron 800.5 millones de pesos, esto significa un incremento de 6.4% comparado con los 752.1 millones de pesos del año anterior. Este incremento significativo de los ingresos por hospedaje se debe a que:

- Los hoteles adquiridos operaron con mejor eficiencia que cuando operaban con los dueños anteriores; y
- A un mejor desempeño por la implementación de estrategias de maximización de los ingresos a partir de la segunda mitad del año. Esto ha derivado en el incremento de tarifas.

El ingreso por habitación disponible (RevPar) en términos de las 22 propiedades comparables tuvo un incremento de 4.6% al registrar Ps. 605.9 en el 2014. Esto fue el resultado de un decremento de 1.7 puntos porcentuales

en la tasa de ocupación, obteniendo 59.6%; el cual fue compensado por un incremento en la tarifa promedio diaria de 7.5%, que se ubicó en Ps. 1,016.5 en 2014.

El incremento en el ingreso por habitación disponible (RevPar) de 4.6% se explica como sigue:

Una menor ocupación que muestra:

- Un aumento de 4.2% en el número de cuartos disponibles del 2014 debido a la operación de las habitaciones que se adicionaron en los hoteles Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, Holiday Inn Express Playa del Carmen, Camino Real Guanajuato y Marriott Puebla. Excluyendo la adición de cuartos, la ocupación prácticamente permanece igual con una ligera variación de 10 puntos base.

El incremento en tarifa promedio de 7.5% vs. 2013 se debe a:

- El beneficio de la reconversión de marca de los hoteles México Plaza que operaron bajo la marca Wyndham Garden en los hoteles de Irapuato, Celaya, León y Silao. Así como, el beneficio de la reconversión de marca del Holiday Inn Monterrey Valle que anteriormente operaba como Wyndham Casa Grande.
- Una mejor gestión en la administración de tarifas de todos nuestros hoteles durante el año, principalmente en Holiday Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn by Hilton in Reynosa, Marriott Puebla y Camino Real Guanajuato.

Como resultado, el Ingreso por habitación disponible (RevPAR) alcanzo 605.9 pesos, lo que significa un crecimiento de 4.6%, comparado con 2013. Si se excluye la adición de cuartos durante el 2014, el ReVPar hubiera sido de 619.7 pesos equivalente de un crecimiento de 6.9%

Ventas Totales por Región 2014 vs 2013

En cuanto a los ingresos por región: Ps. 48.5 millones ó 5% son ingresos de los hoteles ubicados en el zona norte de la República Mexicana, Ps. 305.4 millones ó 35% son ingresos de la zona noreste, Ps. 450.4 millones ó 51% corresponden a las propiedades del Centro y Sur del país y Ps. 80.0 millones ó 9% corresponden a la zona occidental de México.

Ingresos por Región	2014		2013	
	Ps. millones	%	Ps. millones	%
Norte	48.5	5%	11.6	6%
Noreste	305.4	35%	93.3	46%
Centro y Sur	450.4	51%	83.5	41%
Oeste	80.0	9%	14.5	7%
Total de Ingresos	884.3	100%	202.9	100%

Cabe mencionar que en esta clasificación los hoteles se agrupan por estado como a continuación se muestra:

- Zona Norte.- Chihuahua y Sinaloa
- Zona Noreste.- Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas
- Zona Centro Sur.- Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Ciudad de México, Veracruz y Campeche
- Zona Oeste.- Jalisco

iii) Control Interno

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, del Asesor 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.

Además el Asesor brinda consultoría y hace recomendaciones sobre como presentar, de la mejor manera posible, informes de actividades con relación al control interno y la supervisión.

Controles y Procedimientos de Revelación

Nuestra administración han evaluado, con la participación del Director General y Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas y Administración, la eficacia de nuestros controles y procedimientos de revelación al término del periodo cubierto por este reporte, y ha concluido que nuestros controles y procedimientos de revelación eran efectivos al 31 de diciembre del 2015.

Informe Anual de la Administración sobre el Control Interno para Reportes Financieros

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma contable pública registrada que audita nuestros estados financieros incluidos en otra sección de este reporte anual, ha emitido un informe de certificación sobre nuestro control interno sobre reportes financieros, mismo que está incluido en este reporte anual.

Reporte de Certificación de la Firma Contable Pública Registrada

El reporte de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. sobre nuestro control interno sobre reportes financieros aparece en este reporte anual.

Cambios en Control Interno Sobre Reportes Financieros

No hemos identificado cambios en nuestro control interno sobre reportes financieros durante el 2015 que hayan afectado materialmente, o que razonablemente puedan afectar materialmente, a nuestro control interno sobre reportes financieros.

Experto Financiero del Comité de Auditoría

Nuestro Consejo 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.

Código de Ética

Hemos adoptado un código escrito de ética que se aplica a todos los empleados, incluyendo nuestro director general, nuestro director de finanzas y nuestro director de contraloría, para asegurar que todos nuestros empleados estén sujetos a las mismas normas de conducta en sus interacciones diarias.

Nuestro código de ética proporciona los siguientes lineamientos principales:

(i) Ética en Fibra Inn

i. Manejo de información confidencial
ii. Conflicto de intereses
iii. Protección de fondos, recursos y activos
iv. Relaciones con Proveedores
   - Reciprocidad
   - Regalos o Compensaciones Económicas
   - Hospitalidad
   - Actos Incorrectos
v. Libros y registros

vi. Actividades Políticas
vii. Seguridad, Salud y medio Ambiente
viii. Relaciones con Clientes
ix. Relaciones con Empleados
x. Conocimiento y Aplicación de las leyes y normas
xi. Preparación de la Información Financiera

Usted puede ver nuestro código de ética en la sección de gobierno corporativo de nuestro sitio web (www.fibrainn.mx).

d) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra Inn, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la 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.

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 contratos. Fibra Inn ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes 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. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

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

(b) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

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

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

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

Deterioro de activos de larga duración-

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

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

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

Planes de beneficios definidos-

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

5) Información Financiera de la Administración Interna

a) Información financiera seleccionada

A continuación se presentan los estados de situación financiera de Administradora de Activos Fibra Inn S.C. al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, 2014 y por el período comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)		
Información del Estado de Resultados:			
Ingresos por servicios	Ps. 56.6	Ps. 41.0	Ps. 29.6
Gastos de operación y costo del servicio	55.4	39.9	30.1
Utilidad (pérdida) de operación.....	**1.2**	**1.1**	**(0.5)**
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(18.5)	(18.5)	(14.8)
Otros ingresos.....	-	0.1	0.01
Utilidad (pérdida) antes de impuestos.....	**(17.3)**	**(17.3)**	**(15.3)**
Beneficio (gasto) por impuestos a la utilidad	0.1	(0.3)	0.08

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	**2014**	**2013**
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)		
Utilidad (pérdida) neta	**(17.1)**	**(17.6)**	**(15.2)**
Información del Balance General:			
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo	Ps. 1.5	Ps. 0.4	Ps. 0.2
Otras cuentas por cobrar	4.3	0.6	0.5
Pagos anticipados	0.5	-	-
Partes relacionadas	3.0	4.3	7.8
Total del activo circulante	**9.3**	**5.2**	**8.6**
Equipo de cómputo	0.7	0.06	0.07
Impuestos a la utilidad diferidos	-	-	0.08
Total del activo	**10.0**	**5.3**	**8.7**
Pasivos y Capital (Déficit) Contable			
Pasivo circulante:			
Proveedores	Ps. 0.07	Ps. 0.2	Ps. 0.3
Pasivos acumulados	2.8	2.7	4.2
Partes relacionadas	1.4	0.05	2.8
Impuesto al valor agregado por pagar	1.9	1.1	1.4
Impuestos por pagar	1.4	-	-
Total del pasivo circulante	**Ps. 7.6**	**Ps. 4.1**	**Ps. 8.7**
Beneficios a los empleados	0.3	0.2	0.2
Impuesto a la utilidad diferidos	0.1	0.3	-
Total del pasivo	**Ps. 8.0**	**Ps. 4.6**	**Ps. 8.9**
Capital (déficit) contable:			
Capital social	0.05	0.05	0.05
Capital adicional pagado	51,8	33.3	14.8
Resultados acumulados	(49.9)	(32.8)	(15.2)
Total del capital (déficit) contable	**Ps. 2.0**	**Ps. 0.6**	**Ps. (0.3)**
Estado de Flujos de Efectivo			
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(17.3)	(17.3)	(15.2)
Ajustes por:			
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	18.5	18.5	14.8
Depreciación	0.1	0.03	0.01
Subtotal	1.4	1.3	(0.4)
Otras cuentas por cobrar	(3.7)	(0.03)	(0.5)
Pagos anticipados	(0.5)	-	-
Partes relacionadas	2.6	0.8	(5.0)
Proveedores y pasivos acumulados	(0.05)	(1.6)	4.5
Impuesto al valor agregado	0.8	(0.2)	1.4
Impuestos por pagar	2.5	-	-
Impuestos a la utilidad pagados	(1.1)	-	-
Costo laboral del servicio actuarial	0.05	0.06	-
Beneficios pagados	(0.05)	(0.05)	0.2
Pasivo inicial asumido	-	(0.03)	
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados	0.02	0.003	.
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**Ps. 1.9**	**Ps. 0.2**	**Ps. 0.3**
Actividades de inversión:			
Adquisición de equipo de cómputo y flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(0.8)	(0.01)	(0.09)

	Al y por los años terminados el 31 de diciembre del,		
	2015	2014	2013
	(en millones de pesos mexicanos, excepto las razones, acciones y cantidades por CBFI)		
Actividades de financiamiento:			
Aportación en capital social y flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento.....	-	-	0.05
Incremento neto de efectivo	**Ps. 1.1**	**Ps. 0.2**	**Ps. 0.2**
Efectivo:			
Al principio del periodo	**Ps. 0.4**	**Ps. 0.2**	**Ps. -**
Al final del periodo	**1.5**	**0.4**	**0.2**

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación.

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2015 fueron Ps. 56.6 millones, que representó un incremento de Ps. 15.6 millones o 38.0% respecto de los ingresos de 2014. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que presta a la Fibra relativos a un incremento en el número de hoteles añadidos al portafolio relacionados con la inclusión de un mayor número de personal relativos a los gerentes de los hoteles y gerentes de mantenimiento en los hoteles.

Durante el 2015, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 55.4 millones, que representó un incremento de Ps. 15.5 millones equivalente a un crecimiento del 38.7%. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 97.8% de los ingresos por servicios; es decir 49 puntos base más altos que en el 2014, cuando fueron 97.3% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad de Operación durante el 2015 fue Ps. 1.2 millones, el cual representa un incremento de Ps. 0.1 millones o 12.8% comparado con el Ps. 1.1 millones del 2014. Sin embargo, el margen de operación fue de 2.2% que representa un decremento de 50 puntos base comparado con el 2.7% alcanzado durante el 2014.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 18.5 millones correspondiente, a la parte proporcional devengada, tanto en el 2015 y el 2014, del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial y que se entregarán en un plazo posterior transcurrido en un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 0.69% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2015 no se presentan otros ingresos, a diferencia de 2014 cuando se registraron Ps. 0.1 millones

Por tanto, la Pérdida antes de impuestos durante el 2015 fue Ps. 17.3 millones.

Durante el 2015 se presenta un beneficio por impuestos a la utilidad de Ps. 0.1 millones, comparado con el gasto por impuestos a la utilidad de 2014, que fue de Ps. -0.3 millones.

La Pérdida Neta durante el 2015 fue Ps. 17.1 millones, la cual representa un decremento de Ps. 0.5 millones o 2.8% comparado con el Ps. 17.6 millones del 2014. Asimismo, el margen neto fue de -30.2% que representa un decremento de 12.7 puntos porcentuales comparado con el -42.9% del 2014.

El efectivo en 2015 fue Ps. 1.5 millones, otras cuentas por cobrar fue de Ps. 4.3 millones, las partes relacionadas fueron Ps. 3.0 millones y los proveedores fueron Ps. 0.07 millones. Se presentan pasivos acumulados de Ps. 2.8 millones en 2015. Los impuestos por pagar fueron de Ps. 1.4 millones, el impuesto al valor agregado por lagar fue de Ps.1.9 millones y las partes relacionadas de Ps. 1.4 millones. Los pasivos a largo plazo fueron Ps.0.4 millones; es decir, Ps. 0.1 millones menos que en 2014 cuando se registraron Ps. 0.5 millones.

El capital total de la Administradora de Activos Fibra Inn en 2015 es de Ps. 2.0 millones, que representa un incremento de Ps. 1.4 millones en 2014

Los ingresos por servicios de Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. en el 2014 fueron Ps. 41.0 millones, que representó un incremento de Ps. 11.4 millones o 38.7% respecto de los ingresos de 2013 que fueron de Ps. 29.6 millones. Esto se debe al incremento de servicios administrativos que prestó a la Fibra desde su formación.

Durante el 2014, el total de gastos de operación y de costo del servicio fue Ps. 39.9 millones, que representó un incremento de Ps. 9.8 millones, equivalente a un crecimiento del 32.6%. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos de operación representaron el 97.3% de los ingresos por servicios; es decir 450 puntos base más bajos que en el 2014, cuando fueron 101.8% de los ingresos.

Derivado de lo anterior, la Utilidad de Operación durante el 2014 fue Ps. 1.1 millones, el cual representa un incremento de Ps. 1.6 millones comparado con la pérdida de operación por Ps. 0.5 millones del 2013. Sin embargo, el margen de operación de 2014 fue de 2.7% que representa un incremento de 440 puntos base comparado con el -1.7% alcanzado durante el 2013.

Se presenta la compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio por Ps. 18.5 millones correspondiente, a la parte proporcional anual devengada en el 2015 y 2014 respectivamente y por Ps. 14.8 millones correspondientes a 2013, del valor de los CBFIs que se acordaron para su entrega al actual Director General al momento de llevar a cabo la Oferta Pública Inicial y que se entregarán en un plazo posterior transcurrido en un plazo de 3 años. Es un cargo no monetario cuyo efecto económico será de una dilución del 0.69% a partir de marzo de 2016.

Durante el 2014 se presentan otros ingresos por Ps.0.1 millones comparado con Ps. 0.01 millones en 2013.

Por tanto, la Pérdida antes de impuestos durante el 2014 fue Ps. 17.3 millones, la cual representa una mayor pérdida por Ps. 2.1 millones, cuando en 2013 fue de Ps. 15.2 millones.

Durante el 2014 se presenta un gastos por impuestos a la utilidad de Ps. 0.3 millones, comparado con el beneficio por impuestos a la utilidad de 2013, que fue de Ps. 0.1 millones.

La Pérdida Neta durante el 2014 fue Ps. 17.6 millones, la cual representa una mayor pérdida de Ps. 2.4 millones comparado con la pérdida del Ps. 15.2 millones del 2013. Asimismo, el margen neto negativo fue de -42.9% que representa un decremento de 8.5 puntos porcentuales de mayor pérdida en margen comparado con el -51.4% de margen neto del 2013.

El efectivo en 2014 fue Ps.0.4 millones, otras cuentas por cobrar fueron Ps. 0.6 millones, las partes relacionadas fueron Ps. 4.3 millones y los proveedores fueron Ps. 0.4 millones. Se presentan pasivos acumulados de Ps. 2.7 millones en 2014. El pasivo de partes relacionadas fue Ps. 0.05 millones el cual presentó una disminución de Ps. 2.75 millones comparado con Ps. 2.8 millones registrados en 2013. El impuesto al valor agregado por pagar fue Ps. 1.1 millones comparado con Ps. 1.4 millones registrados en 2013. Los pasivos a largo plazo fueron Ps. 0.5 millones; es decir, Ps. 0.3 millones más que en 2013 cuando se registraron Ps. 0.2 millones.

El capital total de la Administradora de Activos Fibra Inn en 2014 es de Ps. 0.6 millones, que representa un incremento de Ps. 0.8 millones comparado con los Ps. -0.3 millones de 2013.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren la situación financiera de la Compañía.

Administración del riesgo de crédito

La administración de la Compañía ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus partes relacionadas y deudores diversos. La Compañía no reconoce una estimación para cuentas de cobro dudoso.
Asimismo, la Compañía no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía 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 la Compañía, 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. La Compañía 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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de La Compañía, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2015 en miles de pesos:

	2015	**2014**

Proveedores	$	68	255
Pasivos acumulados		2,845	2,703
Partes relacionadas		1,415	50
	$	4,328	3,008

6. Personas Responsables

6.1 El Fideicomitente sobre el Reporte Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos, o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos, o valores fideicomitidos contenidos en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

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

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

6.2 El Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Reporte Anual del ejercicio 2015, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró e que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos, bienes derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
En su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616,
Bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Con clave de pizarra FINN13

Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

6.3 Representante Común

Lic. Rafael Colado Ibarreche
Supervisor en Jefe de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur 1971. Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn, 01020,
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores
Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma 255, Piso 3,
Col. Cuauhtémoc, 06500,
México, D.F.

Ref. Fideicomiso Emisor F/1616 FINN13
Información en el Reporte Anual

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos, bienes derechos o valores fideicomitidos contenidos en este reporte anual, la cual a su leal saber, entender, refleja razonablemente su situación.

Reporte Anual 2015
Fideicomiso F/1616
FINN13

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Cristina Reus Medina
Delegada Fiduciaria

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

6.4 El Fideicomitente sobre la Información Financiera Anual

De conformidad con lo previsto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, se presenta la siguiente declaración del Fideicomitente:

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Oscar Eduardo Calvillo Amaya
Director General

Miguel Aliaga Gargollo
Director de Administración y Finanzas

Laura Nelly Lozano Romero
Director Jurídico

7. Anexos

7.1 Declaración del Auditor Externo

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, y al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, así como cualquier otra información financiera que se incluya o se incorpore por referencia en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, y los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, que se incorporan por referencia en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de marzo de 2016 y 31 de marzo de 2015, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C. P. C. Leandro Castillo Parada
Socio y Apoderado

7.2 Declaración del Auditor Externo Artículos 33, Fracción I, Inciso A), Numeral 5 Y 84 de las Disposiciones

KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
www.kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León, a 29 de abril de 2016.

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

En mi carácter de auditor externo de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años terminados en esas fechas, y al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de las auditorías y hasta la fecha de emisión mis informes de auditoría sobre los estados financieros consolidados dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.

II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.

III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar mis informes de auditoría correspondientes, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.

IV. Derogada por las Disposiciones Generales.

V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.

VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser miembro del Comité Técnico o directivo del Fideicomiso.

Muy atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.

Mexicali, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

7.3 Carta Consentimiento del Auditor Externo para incluir como Anexo en el Reporte Anual

KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
www.kpmg.com.mx

Monterrey, Nuevo León, a 29 de abril de 2016

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Expreso mi consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 (el "Reporte Anual"), el informe de auditoría que emití con fecha 31 de marzo de 2016, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2015"), e incorpore por referencia en el Reporte Anual el informe de auditoría que emití con fecha 31 de marzo de 2015, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013 (los "Estados Financieros 2014", que junto con los Estados Financieros 2015, se denominan en su conjunto como, los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión e incorporación por referencia, me cerciore que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexo o incorporados por referencia en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

El informe de auditoría que emití con fecha 31 de marzo de 2015 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, que se incorporan por referencia en el Reporte Anual referido en el primer párrafo de esta carta, contiene un párrafo de énfasis, mismo que se detalla en dicho informe de auditoría.

Muy atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Leandro Castillo Parada
Socio

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.
Mexicali, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

7.4 Informe y Opinión de los Auditores Independientes KPMG sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

KPMG Cárdenas Dosal
Oficinas en el Parque Torre II
Blvd. Díaz Ordaz 140 Pte.
Piso 8 Col. Santa María
64650 Monterrey, N.L.

Teléfono: + 01 (81) 81 22 18 18
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.
Mexicali, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
30 de marzo de 2016

7.5 Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

Activo	**Nota**		**2015**	**2014**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$	796,751	1,106,691
Clientes y otras cuentas por cobrar	6		164,043	76,667
Pagos anticipados			30,692	6,213
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11		97,253	37,520
Impuesto al valor agregado por recuperar			406,067	247,489
Impuestos por recuperar y otros			8,086	8,917
Total del activo circulante			1,502,892	1,483,497
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11		24,968	16,600
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8		7,623,364	6,041,104
Impuestos a la utilidad, diferidos	13		-	322
Activo intangible y otros activos	10		37,049	18,955
		$	9,188,273	7,560,478
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes				
Pasivo circulante:				
Proveedores		$	131,707	53,301
Acreedores diversos			10,190	4,025
Impuestos por pagar			18,473	13,105
Pasivo por adquisición de inmuebles	9		10,000	144,655
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11		45,209	67,343
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16		8,662	10,701
Anticipo de clientes			1,132	4,784
Total del pasivo circulante			225,373	297,914
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16		-	4,600
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	11		-	2,044
Obligaciones bancarias	16		69,397	66,029
Instrumentos financieros derivados	15		5,257	893
Emisión de deuda	16		1,847,852	-
Beneficios a los empleados	14		252	232
Impuesto a la utilidad diferido	13		136	-
Total del pasivo			2,148,267	371,712
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	12		6,671,290	6,991,560
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d		51,870	33,370
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15		(5,161)	(893)
Resultados acumulados	12		322,007	164,729

Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,040,006	7,188,766
	$ 9,188,273	7,560,478

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

	Notas	2015	2014
Ingresos por:			
Hospedaje		$ 1,228,400	832,151
Arrendamiento de inmuebles	11	81,376	52,122
Total de ingresos		1,309,776	884,273
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones		315,467	217,276
Administración		211,721	135,067
Publicidad y promoción		76,265	41,033
Energéticos		73,434	59,978
Mantenimiento		59,070	44,290
Regalías		77,781	56,347
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		813,738	553,991
Utilidad bruta		496,038	330,282
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		8,723	5,695
Seguros		4,516	2,994
Honorarios de asesor	11	50,434	26,429
Gastos corporativos de administración		33,038	28,409
Depreciación y amortización	8 y 10	157,704	108,256
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	18,500	18,500
Costos de adquisición de negocios	3 m y 7	59,944	64,338
Otros ingresos, neto		(5,893)	(2,172)
Total de otros costos y gastos		326,966	252,449
Utilidad de operación		169,072	77,833
Gastos por intereses, neto		10,343	10,751
Pérdida cambiaria, neta		993	675
Gastos financieros		11,336	11,426
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		157,736	66,407
Impuestos a la utilidad diferidos	13	458	(247)
Utilidad neta consolidada		$ 157,278	66,654
Utilidad básica por CBFIs *		0.36	0.15
Utilidad diluida por CBFIs *		0.36	0.15
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	12	437,019,542	437,019,542

* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de utilidad integral

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

	Nota		2015	2014
Utilidad neta		$	157,278	66,654
Cuenta de utilidad integral:				
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15		(4,268)	(893)
Total de utilidad integral		$	153,010	65,761

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

	Nota	Patrimonio	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2013		$ 4,457,967	14,870	-	104,992	4,577,829
Patrimonio emitido	12	2,750,810	-	-	-	2,750,810
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12	(217,217)	-	-	(6,917)	(224,134)
Pago basado en acciones liquidado en patrimonio	11 d	-	18,500	-	-	18,500
Utilidad integral		-	-	(893)	66,654	65,761
Saldos al 31 de diciembre de 2014		6,991,560	33,370	(893)	164,729	7,188,766
Reembolsos a tenedores de certificados	12	(320,270)	-	-	-	(320,270)
Pago basado en acciones liquidado en patrimonio	11 d	-	18,500	-	-	18,500
Utilidad integral		-	-	(4,268)	157,278	153,010
Saldos al 31 de diciembre de 2015		$ 6,671,290	51,870	(5,161)	322,007	7,040,006

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

	Nota		2015	2014
Actividades de operación:				
Utilidad antes de impuestos consolidada		$	157,736	66,407
Ajustes por:				
Depreciación y amortización	8 y 10		157,704	108,256
Intereses de deuda			24,387	-
Intereses ganados			(14,044)	-
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d		18,500	18,500
Actividades de operación			344,283	193,163
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6		(87,376)	(71,031)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11		(83,911)	45,949
Incremento en pagos anticipados			(24,479)	(6,213)
Incremento en impuesto al valor agregado por recuperar			(157,747)	(104,668)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar			80,919	45,747
Incremento en impuestos por pagar			5,368	13,105
Beneficios a empleados	14		20	(15)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación			77,077	116,037
Actividades de inversión:				
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8		(1,857,404)	(1,984,037)
Adquisición de activos intangibles	10		(18,748)	(18,955)
Préstamo otorgado a partes relacionadas			(8,368)	-
Intereses ganados			14,044	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión			(1,870,476)	(2,002,992)
Actividades de financiamiento:				
Préstamos recibidos	16		600,000	1,000,000
Préstamos pagados	16		(600,000)	(900,000)
Comisiones bancarias e intereses relacionadas al préstamo	16		(44,123)	(18,670)
Emisión de deuda			1,875,350	-
Gastos por emisión de deuda			(27,498)	-
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	12		-	2,750,810
Distribuciones a tenedores de certificados	12		(320,270)	(224,134)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento			1,483,459	2,608,006
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			(309,940)	721,051
Efectivo al inicio del año	5		1,106,691	385,640
Efectivo al final del año	5	$	796,751	1,106,691

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra INN" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra INN, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra INN, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra INN, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

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

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

i. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por asesoría en adquisición y desarrollo. Esta eliminación será aplicable respecto de los bienes cuya adquisición sea aprobada con posterioridad al 17 de octubre de 2014. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.

ii. Contrato de servicios de gestión hotelera con Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. Los servicios de gestión hotelera son permanentes, para los hoteles correspondientes (algunos hoteles contratan con terceros los servicios de gestión hotelera). La vigencia de este contrato es de 10 años.

iii. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra INN, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra INN, S.A.P.I. de C.V.

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. La vigencia de este contrato es de 20 años.

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

a) Los servicios de hospedaje de los hoteles son ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién 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, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN renta de manera directa los inmuebles a Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. ("Operadora México"). De esta forma, el Fideicomiso F/1616 reconoce ingresos por rentas y la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje se transfiere a Operadora México.

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

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

Eventos relevantes-

1. El 9 de septiembre de 2014 el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por $2,300,000, para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles. Las instituciones que participarán en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto de lo dispuesto ascendió a $600,000 y $100,000, respectivamente. Sin embargo, derivado de los recursos obtenidos de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de 2015 (ver notas 15 y 16), $600,000 fueron pagados anticipadamente, resultando un monto pendiente de pago por $100,000 al 31 de diciembre de 2015.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

2. El 21 de noviembre de 2014, Fibra INN concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs, a un precio de suscripción de $15.85 para un total de $2,832,162.

3. El 30 de septiembre de 2015, Fibra INN emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por $1,875,350 al amparo de un programa de hasta $5,000,000. Esta emisión pagará intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento.

4. Como se describe en la nota 7, Fibra INN adquirió 7 hoteles durante al año terminado el 31 de diciembre de 2015. Los 7 hoteles fueron considerados como una adquisición de negocios en los términos mencionados en la nota 7. La adquisición de estos hoteles se llevó a cabo para consolidar el posicionamiento del Fideicomiso en los estados de Chihuahua, Jalisco, Sonora y Tamaulipas.

5. El 2 de noviembre de 2015, Fibra INN inició operaciones del hotel Courtyard by Marriott en Saltillo, Coahuila, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue de $205,878 que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y gastos relacionados con la adquisición.

6. El 17 de diciembre de 2015, Fibra INN anunció la apertura del hotel Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos, Veracruz, el cual fue anunciado como un desarrollo en el año 2014. La inversión total de este desarrollo fue $182,652, que se componen de la construcción del inmueble, la inversión de terreno y gastos relacionados con la adquisición.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de marzo de 2016, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, el cual podrá modificar los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Bases de presentación-

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra INN han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

a) instrumento financiero derivado;

b) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra INN reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, "Estados Financieros Consolidados" no se tiene el control, debido a que Fibra INN no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes ni la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra INN, por lo que no existe una relación de control.

(d) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

(e) Estado de resultados y de utilidad integral

Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de resultados fueron clasificados de acuerdo a su naturaleza.

Fibra INN presenta el rubro de margen bruto y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

La Compañía presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(f) Estado de flujos de efectivo

Fibra INN presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

(a) Instrumentos financieros-

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el

propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra INN se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Fibra INN valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra INN, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra INN suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

(b) Propiedades, mobiliario y equipo-

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra INN pretende darle a dicho activo.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra INN y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes se registran como componentes por separado (componentes mayores).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra INN ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	61
Componentes de edificios	9
Mobiliario y equipo	8
Maquinaria y equipo	11

El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados a cada fecha de reporte y ajustados, de ser necesario.

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, mobiliario y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce de manera neta en los resultados dentro de otros costos y gastos.

(c) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen una vida útil definida de 5 años, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo. Los otros activos intangibles incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas. 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.

(d) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra INN revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra INN estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, Fibra INN no reconoció pérdidas por deterioro.

(e) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(f) Beneficios a los empleados-

i. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra INN reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

ii. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

iii. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(g) Reconocimiento de ingresos-

Fibra INN obtiene ingresos por la operación de los hoteles e incluyen las rentas por habitaciones y las rentas de inmuebles, los cuales se reconocen conforme se prestan dichos servicios.

El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Sin embargo, dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

(h) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que Fibra INN disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra INN no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(i) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra INN. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(j) Pagos basados en patrimonio-

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio, se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(k) Utilidad básica y diluida por CBFIs-

La utilidad básica se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al promedio ponderado de CBFIs en circulación, los 3,000,000 CBFIs correspondientes a la compensación basada en patrimonio (ver nota 11d) sujetos a emitirse si se cumplen ciertas condiciones establecidas para los ejecutivos elegibles.

(l) Segmentos operativos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios.

Fibra INN evalúa sus segmentos operativos de acuerdo con las regiones geográficas en los que opera: Noreste, Centro-Sur, Oeste y Norte. En consecuencia, la administración de Fibra INN, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre esta base. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

(m) Combinaciones de negocios-

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra INN más los pasivos incurridos por Fibra INN con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra INN a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra INN, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

(c) 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.

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 contratos. Fibra INN ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes 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. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

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

(d) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

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

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

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

Deterioro de activos de larga duración-

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

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

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

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Planes de beneficios definidos-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

		2015	2014
Efectivo en bancos	$	70,446	222,238
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		726,305	884,453
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	796,751	1,106,691

El artículo 187 de la Nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2015 y 2014, el Fideicomiso estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió el remanente del patrimonio en bonos gubernamentales.

(6) Clientes y otras cuentas por cobrar-

		2015	2014
Clientes por servicios hoteleros	$	139,630	70,483
Otras cuentas por cobrar		24,413	6,184
	$	164,043	76,667

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Antigüedad de las cuentas por cobrar:
Fibra INN no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable por la naturaleza de su negocio.

(7) Hoteles adquiridos-

Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2014 y 2015 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Hoteles adquiridos en 2014-

Durante 2014 Fibra Inn concluyó la adquisición de 11 hoteles como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Aloft Guadalajara [1]	31 de marzo 2014	$ 257,500
Holiday Inn Altamira	28 de abril 2014	113,020
México Plaza Aeropuerto, Silao	29 de abril 2014	82,000
Casa Grande, Chihuahua	5 de diciembre 2014	105,500
Casa Grande, Delicias	5 de diciembre 2014	71,266
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	21 de noviembre 2014	61,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	16 de diciembre 2014	73,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	21 de noviembre 2014	60,937
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16 de diciembre 2014	66,000
Crowne Plaza, Monterrey	10 de diciembre 2014	351,000
México Plaza Andares, Guadalajara	1 de diciembre 2014	183,000
		$ 1,424,223

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

Propiedades		Terreno	Edificios	Otros activos	Total
Aloft Guadalajara [1]	$	16,100	204,037	37,363	257,500
Holiday Inn, Altamira		28,255	75,193	9,572	113,020
México Plaza Aeropuerto, Silao		22,000	47,926	12,074	82,000
Casa Grande, Chihuahua		26,375	70,825	8,300	105,500
Casa Grande, Delicias		17,816	46,398	7,052	71,266
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez		15,250	35,416	10,334	61,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua		18,250	48,823	5,927	73,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán		19,687	34,526	6,724	60,937
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca		16,500	37,754	11,746	66,000
Crowne Plaza Aeropuerto, Monterrey		87,750	221,027	42,223	351,000
México Plaza Andares, Guadalajara		45,750	121,706	15,544	183,000
Total	$	313,733	943,631	166,859	1,424,223

[1] Fibra INN realizó un anticipo de $37,500 por concepto de prima de desempeño, la cual será calculada en el tercer año de operación del hotel en función a fórmulas determinadas en el contrato de adquisición. El Fideicomiso ha asignado el pago como parte de la inversión de la adquisición, debido a que considera alta la posibilidad de que el desempeño del hotel se encuentre por arriba de las expectativas y dicho pago no sea devuelto.

El valor de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron $54,486 y $10,791, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2014, la administración de Fibra INN estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra INN por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, hubiesen sido por $271,000 y $125,000, respectivamente.

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2014 fueron $64,338 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Hoteles adquiridos en 2015-

Durante 2015 Fibra Inn concluyó la adquisición de 7 hoteles que se encontraban en operación como se menciona a continuación:

Propiedades	**Fecha de adquisición**	**Contra-prestación pagada en efectivo**
Holiday Inn, Reynosa Industrial Poniente	1 de junio de 2015	$ 114,600
Hampton Inn by Hilton, Hermosillo	1 de junio de 2015	175,000
Staybridge Suites, Guadalajara Expo	17 de agosto de 2015	133,600
Arriva Express, Guadalajara Plaza del Sol Expo	17de agosto de 2015	141,400
Hampton Inn by Hilton, Chihuahua	11 de diciembre de 2015	318,413
City Express Junior, Chihuahua	11 de diciembre de 2015	34,197
City Express, Chihuahua	11 de diciembre de 2015	84,652
		$ 1,001,862

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

Propiedades		**Terreno**	**Edificios**	**Otros activos**	**Total**
Holiday Inn, Reynosa Industrial Poniente	$	28,650	75,256	10,694	114,600
Hampton Inn by Hilton, Hermosillo		43,750	115,052	16,198	175,000
Staybridge Suites, Guadalajara Expo		33,400	86,838	13,362	133,600
Arriva Express, Guadalajara Plaza del Sol Expo		35,350	92,078	13,972	141,400
Hampton Inn by Hilton, Chihuahua		87,001	217,786	13,626	318,413
City Express Junior, Chihuahua		8,834	22,519	2,844	34,197
City Express, Chihuahua		21,707	55,956	6,989	84,652
	$	258,692	665,485	77,686	1,001,862

El valor de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad de operación de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron $59,862 y $17,171, respectivamente, al 31 de diciembre de 2015.

Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2015, la administración de Fibra INN estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra INN por el periodo del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015, hubiesen sido por $214,203 y $91,620, respectivamente.

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2015 fueron $59,944 fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

(8) Propiedades, mobiliario y equipo-

		2015	2014
Terrenos	$	1,378,461	1,093,097
Edificios		5,176,161	4,240,395
Componentes de edificios		391,647	271,870
Maquinaria y equipo		249,223	183,623
Mobiliario y equipo		378,715	220,285
		7,574,207	6,009,270
Menos depreciación acumulada		(315,870)	(158,820)
		7,258,337	5,850,450
Construcciones en proceso		365,027	190,654
	$	7,623,364	6,041,104

Las construcciones en proceso al 31 de diciembre de 2015 y 2014, están principalmente relacionadas con remodelaciones de los hoteles actuales y por hoteles en desarrollo, respectivamente. Como se menciona en la nota 1, durante el año 2015 Fibra INN concluyó la construcción de los hoteles Courtyard by Marriott en Saltillo y Fairfield Inn & Suites by Marriott en Coatzacoalcos, por lo que el costo de las construcciones ha sido reclasificado a los rubros de activos depreciables correspondientes desde la fecha de inicio de operaciones.

El costo de las propiedades incluye $16,561 y $11,147 de costos de intereses capitalizados durante 2015 y 2014, respectivamente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El movimiento durante los ejercicios de 2015 y 2014 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico		Saldos al 1 de enero de 2015	Adquisiciones de negocio	Adiciones	Capitaliza-ciones	Reclasifica-ciones	Saldos al 31 de diciembre de 2015
Terrenos	$	1,093,097	258,692	-	26,672	-	1,378,461
Edificios		4,240,395	644,493	4,536	257,505	29,232	5,176,161
Componentes de edificio		271,870	20,992	45,972	80,594	(27,781)	391,647
Maquinaria y equipo		183,623	30,816	18,270	16,514	-	249,223
Mobiliario y equipo		220,285	46,869	38,980	72,581	-	378,715
Construcciones en proceso		190,654	-	629,690	(453,866)	(1,451)	365,027
	$	6,199,924	1,001,862	737,448	-	-	7,939,234

Costo histórico		Saldos al 1 de enero de 2014	Adquisiciones de negocio	Adiciones	Capitalizaciones	Saldos al 31 de diciembre de 2014
Terrenos	$	779,364	313,733	-	-	1,093,097
Edificios		3,078,533	943,631	17,028	201,203	4,240,395
Componentes de edificio		173,272	67,879	9,119	21,600	271,870
Maquinaria y equipo		100,195	54,228	8,002	21,198	183,623
Mobiliario y equipo		118,769	44,752	10,182	46,582	220,285
Construcciones en proceso		96,598	-	384,639	(290,583)	190,654
	$	4,346,731	1,424,223	428,970	-	6,199,924

Depreciación acumulada-

		Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2014	Gasto por depreciación 2015	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2015
Edificios	$	73,880	69,976	143,856
Componentes de edificio		51,937	40,530	92,467
Maquinaria y equipo		16,385	23,021	39,406
Mobiliario y equipo		16,618	23,523	40,141
	$	158,820	157,050	315,870

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Depreciación acumulada-

		Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013	Gasto por depreciación 2014	Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2014
Edificios	$	22,822	51,058	73,880
Componentes de edificio		17,288	34,649	51,937
Maquinaria y equipo		4,970	11,415	16,385
Mobiliario y equipo		5,484	11,134	16,618
	$	50,564	108,256	158,820

Al 31 de diciembre de 2015 existen 16 inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias mencionadas en la nota 16.

(9) Pasivo por adquisición de inmuebles-

Al 31 de diciembre de 2015 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con la adquisición del Hotel México Plaza Andares por $10,000.

Los pasivos por adquisición de hoteles que existían al 31 de diciembre de 2014 correspondientes a los hoteles México Plaza Andares y Microtel Inn & Suites by Wyndham Toluca por $134,655, fueron liquidados el 25 de febrero y el 26 de marzo de 2015.

(10) Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

		2015	2014
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	$	12,338	8,550
Software		25,365	10,405
		37,703	18,955
Menos amortización acumulada		654	-
	$	37,049	18,955

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los derechos de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales nacionales y extranjeras, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

		2015	2014
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos [1]	$	62,238	83,350
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal [2]		356,102	226,522
Ingresos por hospedaje		-	2,117
Ingresos por arrendamiento de inmuebles [3]		74,659	44,928

(1) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i).

(2) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(ii) y 1(iii).

(3) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(iv).

b. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

		2015	2014
Corto plazo			
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. [1]	$	46,874	11,306
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 [2]		20,088	3,969
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. [3]		12,827	2,991
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. [2]		8,540	5,683
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. [2]		5,071	11,720
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.		2,017	1,791
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V.		1,816	18
Asesor de Activos Prisma , S.A.P.I. de C.V.		20	42
	$	97,253	37,520

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Largo plazo		
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de CV. (5)	22,568	15,700
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (5)	2,400	900
	$ 24,968	16,600

(1) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.
(2) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.
(3) Derivado por servicios de nómina.
(4) Existe una cuenta por cobrar a los accionistas por $20 por la aportación inicial de patrimonio.
(5) Préstamos a largo plazo con dichas partes relacionadas para capital de trabajo de las operaciones de los hoteles.

c. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2015	2014
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	14,699	29,069
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (2)		8,219	887
Fideicomiso Irrevocable No F/1765 (3)		5,949	11,963
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (4)		4,228	9,370
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. (5)		3,464	420
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (2)		3,413	8,052
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (5)		3,111	6,116
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.		2,118	3,503
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V.		8	7
		45,209	69,387
Menos: Porción circulante del pasivo		(45,209)	(67,343)
Por pagar a largo plazo	$	-	2,044

(1) Servicios de asesoría por administración de activos y por adquisiciones y desarrollos de nuevas inversiones.
(2) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.
(3) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.
(4) Servicios de gestión hotelera y hasta el mes de marzo del 2014, servicios administrativos de personal.
(5) Servicios de nómina. Adicionalmente existe un pasivo a largo plazo por $2,044, que corresponde a obligaciones laborales de 2014. Durante 2015, este pasivo fue liquidado.

d. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

		2015	2014
Beneficios de corto plazo	$	43,833	24,611
Compensación basada en instrumentos de patrimonio		18,500	18,500
	$	62,333	43,111

Fibra INN tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consiste en otorgar 3,000,000 instrumentos de patrimonio (CBFIs), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, “Pagos Basados en Acciones”. El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de $18,500 en 2015 y 2014, respectivamente, por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

e. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía 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.

(12) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de $20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. El 21 de noviembre de 2014, Fibra Inn concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs a un precio de suscripción de $15.85 para un total de $2,832,162.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto de CBFIs en circulación ascendió a

437,019,542. A estas mismas fechas existen 3,000,000 CBFIs en tesorería que representan $55,500.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

a. Con fecha del 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $6,917 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $54,764 con valor de 0.2120 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de marzo de 2014.

b. Con fecha del 23 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $5,699 con valor de 0.0220 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $53,274 con valor de 0.2062 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de mayo de 2014.

c. Con fecha del 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $43,481 con valor de 0.1683 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 11 de agosto de 2014.

d. Con fecha del 20 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $59,999 con valor de 0.2323 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 10 de noviembre de 2014.

e. Con fecha del 26 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $74,615 con un factor de 0.1707 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 6 de marzo de 2015, correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014.

f. Con fecha del 21 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $78,535 con un factor de 0.1797 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 29 de abril de 2015, correspondiente al período del 1 de enero al 31 de marzo de 2015.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

g. Con fecha del 27 de julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $88,304 con un factor de 0.2021 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 31 de julio de 2015, correspondiente al período al período del 1 de abril de 2015 al 30 de junio de 2015.

h. Con fecha del 15 de octubre 2015, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $78,816 con un factor de 0.1803 por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 23 de octubre de 2015, correspondiente al período al período del 1 de julio de 2015 al 30 de septiembre de 2015.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2015, la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio	Patrimonio
2013		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	$ 3,005,363
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	1,773,820
		4,779,183
Gastos de emisión		(237,399)
Total emisión CBFIs en 2013		$ 4,541,784
2014		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	2,832,162
Gastos de emisión		(81,352)
Total emisión CBFIs en 2014		$ 2,750,810

Reservas -

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio-

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones", el cual se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 11 d.

Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés con relación a transacciones de cobertura que aún no han sido realizadas.

(13) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley de ISR, Fibra INN debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de Fibra INN. Los tenedores de certificados bursátiles manifestaron su conformidad de que el fiduciario cumpla por su cuenta con sus obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable conforme a fracción V de la regla I.4.4.3 de la resolución miscelánea fiscal para 2013. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014, los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, mismos que sustentan características iguales que la ley anterior.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR.

ISR - La tasa fue del 30% conforme a la nueva Ley de ISR 2014 ("Ley 2014") y continuará así para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

a. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

		2015	2014
ISR diferido	$	458	(247)

(14) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

a. Plan de beneficios definidos

		Beneficios por retiro	
		2015	2014
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$	231	246
Costo laboral del servicio actual		53	63
Beneficios pagados		(54)	(51)
Pasivo inicial asumido		-	(29)
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados		22	3
Pasivo neto proyectado	$	252	232

b. Costo reconocido en resultados

		Beneficios por retiro	
Costo neto del periodo:		2015	2014
Costo laboral del servicio actual	$	39	45
Intereses sobre la obligación		14	18
Costo neto del periodo	$	53	63

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(15) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Clases de instrumentos financieros-

		2015	2014
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	796,751	1,106,691
Clientes y otras cuentas por cobrar		164,043	76,667
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		122,221	54,120
Pasivos financieros:			
Medidos a costo amortizado:			
Proveedores	$	131,707	53,301
Acreedores diversos		10,190	4,025
Pasivo por adquisición de inmuebles		10,000	144,655
Cuentas por pagar a partes relacionadas		45,209	69,387
Anticipos de clientes		1,132	4,784
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		8,662	15,301
Obligaciones bancarias		69,397	66,029
Emisión de deuda		1,847,852	-
Medidos a valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados		5,257	893

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de obligaciones bancarias por $69,397 y $66,029, neto de los gastos del crédito por $30,603 y $33,971, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2015 y 2014 de la línea de crédito, respectivamente.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014, Fibra INN contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Por otra parte, durante los meses de julio, agosto y noviembre de 2015, Fibra INN contrató instrumentos financieros derivados para cubrir $525,000 del monto total de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios por $1,875,350, emitidos el 30 de septiembre de 2015, por medio de swaps de tasa de interés para convertir su tasa variable a tasa fija. A continuación se describen los términos de los instrumentos derivados contratados:

			Valor razonable Pasivo	
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales	2015	2014
Varios [1]	$100,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE	$ (1,484)	(893)
Varios [1]	$75,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.17% y recibe TIIE	(665)	-
Varios [1]	$210,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.25% y recibe TIIE	(2,367)	-
Santander [2]	$240,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.18% y recibe TIIE	(741)	-
			$ (5,257)	(893)

(6) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 8 de marzo de 2019.
(7) El vencimiento de dicho instrumento financiero derivado es el 27 de septiembre de 2019.

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).

- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2015					
Pasivos financieros derivados	$	-	5,257	-	5,257
31 de diciembre de 2014					
Pasivos financieros derivados	$	-	893	-	893

Administración del capital

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de $69,397, neta de los gastos del crédito por $30,603, y representó 1.08% de los activos totales. Por su parte, la deuda pública representada por la emisión de certificados bursátiles fiduciarios al cierre del ejercicio fue de $1,847,852 neta de gastos por $27,498, la cual representó 20.1% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del Fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

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

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

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no se encontraba expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido a que tenía contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación en las tasas de interés debido a que únicamente tiene contratada la cobertura del 28% del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos en el mes de septiembre de dicho año.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasa de interés

Si la TIIE tuviera un cambio de 100 puntos base (1.00%) hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra INN por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $4,688.

TIIE	Saldo	Efecto en patrimonio y resultados
+ 100 puntos base	1,880,038	4,688
Sin cambio	1,875,350	-
- 100 puntos base	1,870,662	(4,688)

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Riesgo de moneda extranjera

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

g. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es:

	2015	**2014**
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	318	529
Pasivos financieros	(138)	(92)
Posición financiera	180	437

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

	2015	**2014**
Dólar estadounidense	17.3398	14.7348

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra INN por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $180.

TC	**Saldos (MXN)**	**Efecto en patrimonio y resultados (MXN)**
+ $1 USD	3,301	(180)
Sin cambio	3,121	-
- $1 USD	2,941	180

Administración del riesgo de crédito

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

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos de bajo riesgo, principalmente bonos gubernamentales. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

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.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2015:

		1 año	Mayor a 1 año
Proveedores	$	131,707	-
Acreedores diversos		10,190	-
Pasivo por adquisición de inmuebles		10,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		45,209	-
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		8,662	-
Anticipos de clientes		1,132	-
Obligaciones bancarias		-	69,397
Emisión de deuda		-	1,847,852
	$	206,900	1,917,249

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra INN debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra INN.

		Menos de 1 año	1-3 años	Más de 3 años
31 de diciembre de 2015				
Certificados bursátiles fiduciarios		-	-	1,875,350
Instrumentos con tasa de interés variable		-	-	100,000
Intereses nominales de instrumentos financieros medido a costo amortizado		96,735	193,470	248,819
	$	96,735	193,470	2,224,169

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(16) Deuda a largo plazo-

Obligaciones bancarias

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por $2,300,000 para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, Fibra INN realizó las siguientes disposiciones a dicha línea de crédito bancario: $150,000 el 25 de junio, $300,000 el 12 de agosto y $150,000 el 7 de septiembre. Sin embargo, derivado de los recursos de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios del 30 de septiembre de dicho año, $600,000 fueron pagados anticipadamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo por la deuda a largo plazo se integra como sigue:

		2015	2014
Línea de crédito ejercido	$	100,000	100,000
Menos gastos		(30,603)	(33,971)
	$	69,397	66,029

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo.

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto del crédito bancario contratado en 2014 con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Fibra INN tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen comisiones bancarias por pagar por $8,662 y $15,301, respectivamente de las cuales $4,600, se presentan a largo plazo en el 2014.

Al inicio del ejercicio 2014, Fibra INN obtuvo créditos a corto plazo por $900,000 con Actinver y Banorte. Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

Emisión de deuda

El 30 de septiembre de 2015, Fibra INN emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) por $1,875,350 al amparo de un programa de hasta $5,000,000. La deuda pública estuvo representada por $1,847,852 neto de gastos por $27,498 cuya emisión genera intereses cada 28 días a una tasa variable equivalente a TIIE 28 más 110 puntos base, a un plazo de 6 años y con pago de principal al vencimiento en 2021. Los recursos provenientes de dicha colocación de deuda fueron destinados para pagar $600,000 de la línea de crédito bancario que se mantenía al 31 de diciembre de 2015 y para continuar con sus planes operativos de expansión de hoteles.

(17) Compromisos-

a. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra INN es el arrendador, son como sigue:

Año		Total
Menos de 1 año	$	45,353
De 1 a 5 años		226,766
Más de 5 años		555,315
	$	827,434

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra INN tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

b. Franquicias

Fibra INN tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de $132,915 y $95,935 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

c. Fibra Inn tiene un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Courtyard by Marriott en Chihuahua, el cual se encuentra en desarrollo. El acuerdo de adquisición es por $234,404 y se realizará el pago una vez se concluya su construcción e inicie operaciones.

d. Litigios

Fibra INN se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

e. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(18) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra INN revela la información financiera seleccionada por región que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones. Fibra INN tiene operaciones en cuatro áreas geográficas que constituyen sus segmentos reportables:

- Noreste (Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas)
- Centro-Sur (Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Ciudad de México, Veracruz y Campeche)
- Oeste (Jalisco);
- Norte (Chihuahua, Sinaloa y Sonora)

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

2015		Noreste	Centro-sur	Oeste	Norte	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$	442,896	463,908	155,036	166,560	1,228,400
Ingresos por arrendamiento		19,468	48,675	4,473	8,760	81,376
Utilidad bruta		190,993	182,183	58,344	64,518	496,038
Propiedades, mobiliario y equipo		2,187,237	2,989,480	1,180,391	1,266,256	7,623,364
Depreciación		48,593	71,589	12,432	24,436	157,050

2014		Noreste	Centro-sur	Oeste	Norte	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$	294,303	411,566	78,590	47,692	832,151
Ingresos por arrendamiento		11,059	38,800	1,404	859	52,122
Utilidad bruta		119,244	166,987	26,828	17,223	330,282
Propiedades, mobiliario y equipo		1,793,333	2,844,232	854,115	549,424	6,041,104
Depreciación		33,050	57,912	12,376	4,918	108,256

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(19) Hechos posteriores-

a) El 2 de marzo de 2016, Fibra INN anunció el desarrollo del hotel JW Marriott en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se estima comenzará operaciones durante el tercer trimestre de 2019 y cuya tasa de capitalización proyectada se estima en 11.45%. Para dicho desarrollo, la Compañía firmó un contrato de franquicia con Marriott Switzerland Licensing Company SÀ RL para utilizar la marca JW Marriott y firmará un contrato de negocio conjunto entre un grupo de inversionistas, sobre el cual mantendrá entre un 25% y 33% de voto.

b) El 7 de marzo de 2016, en base a los términos de la Cláusula 12.9 del Contrato del Fideicomiso, el Comité Técnico declaró el pago de distribución en efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre de 2015 al 31 de diciembre de 2015, mismo que se efectuó el 16 de marzo de 2016. El importe total del pago en moneda nacional fue de $92,442 con un factor de 0.2115 por CBFI en circulación.

c) El 15 de marzo de 2016, Fibra INN anunció la firma de un acuerdo vinculante para adquirir el hotel Casa Grande en Ciudad Juárez, Chihuahua, por hasta $115,000 más impuestos, gastos de adquisición e IVA correspondiente. El hotel cuenta con 145 habitaciones, sin embargo, la Compañía planea maximizar su retorno a través de ampliaciones y la conversión de marca a una internacional por hasta $168,000.

d) El 18 de marzo de 2016, Fibra INN puso en circulación los 3,000,000 de CBFIs que se acordaron como compensación para el actual Director General al momento de realizar la oferta pública inicial en marzo de 2013. Derivado de esta operación, el monto de CBFIs en circulación asciende a 440,019,542 títulos y subsisten en tesorería un total de 50,000,000 de CBFIs, representando una dilución del 0.69%. Conjuntamente con la operación, la Compañía puso en venta 1,050,000 CBFIs a un precio de $13.26 y el monto restante por 1,950,000 CBFIs se transfirió al Fideicomiso de Control.

(20) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2015.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión remplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no remplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

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

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

Fibra INN se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

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

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

Fibra INN se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

Enmiendas a la IAS 12, *Impuestos a la utilidad*

Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además, especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada. Fibra INN se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de estas enmiendas.

Enmiendas a la IAS 7, *Iniciativa de revelación*

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

(i) Cambio en flujo de efectivo por financiamiento
(ii) Cambio por obtención o pérdida de control en subsidiarias u otros negocios
(iii) Fluctuaciones cambiarias
(iv) Cambios en valores razonables
(v) Otros cambios

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

Fibra INN se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de estas enmiendas.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

7.6 Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

El presente reporte anual hace alución a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por referencia al Reporte Anual de 2014.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616
(DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Informe de los auditores independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico de
Fideicomiso Irrevocable No. F/1616
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria):

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y subsidiaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidos por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple) y subsidiaria, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, como resultado de las modificaciones legislativas aprobadas para entrar en vigor el 1 de enero de 2014, a partir del 26 de diciembre de 2013, el Comité Técnico de la Compañía decidió cambiar la actividad del Fideicomiso, de prestación de arrendamiento de inmuebles para hotelería a prestación de servicio de hospedaje de los hoteles.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, México
31 de marzo de 2015

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Pesos)

	Nota	2014	2013
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 1,106,691,219	385,639,741
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	82,880,028	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	54,119,620	42,725,455
Impuesto al valor agregado por recuperar		247,489,379	142,821,221
Impuestos por recuperar y otros		8,917,183	7,739,688
Total del activo circulante		1,500,097,429	585,739,828
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	8	6,041,103,702	4,296,168,118
Impuestos a la utilidad, diferidos	13	321,886	74,861
Activo intangible y otros activos	10	18,954,965	-
		$ 7,560,477,982	4,881,982,807
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivo circulante:			
Proveedores		$ 53,301,237	11,339,095
Acreedores diversos		4,025,327	4,856,177
Otras contribuciones por pagar		13,105,012	-
Pasivo por adquisición de inmuebles	9	144,654,899	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	67,343,389	10,000,159
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	10,700,694	-
Anticipo de clientes		4,783,497	168,057
Total del pasivo circulante		297,914,055	301,863,488
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias	16	4,600,000	-
Cuentas por pagar de largo plazo a partes relacionadas	11	2,044,222	2,044,222
Obligaciones bancarias	16	66,029,307	-
Instrumentos financieros derivados	15	893,193	-
Beneficios a los empleados	14	231,428	246,397
Total del pasivo		371,712,205	304,154,107
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio	12	6,991,560,906	4,457,967,374
Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	33,369,622	14,869,623
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(893,193)	-
Resultados acumulados	12	164,728,442	104,991,703
Total del patrimonio de los fideicomitentes		7,188,765,777	4,577,828,700
		$ 7,560,477,982	4,881,982,807

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	Notas	2014	2013
Ingresos por:			
Hospedaje		$ 832,151,025	8,748,822
Arrendamiento de inmuebles	11	52,121,853	166,942,188
Otros ingresos operativos	11	-	27,220,530
Total de ingresos		884,272,878	202,911,540
Costos y gastos por servicios hoteleros:			
Habitaciones	11	217,275,688	4,405,271
Administración	11	135,067,416	10,725,668
Publicidad y promoción	11	41,032,923	334,647
Energéticos		59,977,801	771,014
Mantenimiento	11	44,290,280	7,888,522
Regalías		56,346,815	341,472
Total de costos y gastos por servicios hoteleros		553,990,923	24,466,594
Utilidad bruta		330,281,955	178,444,946
Otros costos y gastos (ingresos):			
Prediales		5,694,911	1,865,140
Seguros		2,993,680	1,186,461
Honorarios de asesor	11	26,428,680	11,594,350
Gastos corporativos de administración	11	28,409,360	16,336,927
Depreciación	8	108,256,594	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	11 d	18,499,999	14,869,623
Costos de adquisición de negocios	3 m	64,338,383	-
Otros ingresos, neto		(2,172,226)	(1,866,744)
Total de otros costos y gastos		252,449,381	94,549,137
Utilidad de operación		77,832,574	83,895,809
Gastos (ingresos) por intereses, neto		10,751,057	(41,106,230)
Pérdida (ganancia) cambiaria, neta		674,753	(16,966,760)
Gastos (ingresos) financieros		11,425,810	(58,072,990)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		66,406,764	141,968,799
Impuestos a la utilidad	13	247,025	74,861
Utilidad neta consolidada		$ 66,653,789	142,043,660
Utilidad básica por CBFIs *		0.15	0.55
Utilidad diluida por CBFIs *		0.15	0.54
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	12	437,019,542	258,334,218

* Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	Nota	2014	2013
Utilidad neta		$ 66,653,789	142,043,660
Cuenta de utilidad integral			
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15	(893,193)	-
Total de utilidad integral		$ 65,760,596	142,043,660

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	Nota		Patrimonio	Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Suscripción inicial de patrimonio	12	$	20,000	-	-	-	20,000
Patrimonio emitido	12		4,541,783,920	-	-	-	4,541,783,920
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12		(83,836,546)	-	-	(37,051,957)	(120,888,503)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	11 d		-	14,869,623	-	-	14,869,623
Utilidad integral			-	-	-	142,043,660	142,043,660
Saldos al 31 de diciembre de 2013			4,457,967,374	14,869,623	-	104,991,703	4,577,828,700
Patrimonio emitido	12		2,750,810,570	-	-	-	2,750,810,570
Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados	12		(217,217,038)	-	-	(6,917,050)	(224,134,088)
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio	11 d		-	18,499,999	-	-	18,499,999
Utilidad integral			-	-	(893,193)	66,653,789	65,760,596
Saldos al 31 de diciembre de 2014		$	6,991,560,906	33,369,622	(893,193)	164,728,442	7,188,765,777

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

	Nota		2014	2013
Actividades de operación:				
Utilidad antes de impuestos consolidada		$	66,406,764	141,968,799
Ajustes por:				
Depreciación	8		108,256,594	50,563,380
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de Patrimonio	11 d		18,499,999	14,869,623
Actividades de operación			193,163,357	207,401,802
Incremento en clientes y otras cuentas por cobrar	6		(77,243,800)	(6,813,723)
Partes relacionadas	11		45,949,065	(30,661,074)
Incremento en impuestos por recuperar			(104,668,158)	(150,560,909)
Incremento en proveedores y otras cuentas por pagar			45,746,732	291,863,329
Incremento en otras contribuciones por pagar			13,105,012	-
Beneficios a empleados	14		(14,969)	246,397
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación			116,037,239	311,475,822
Actividades de inversión:				
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	8		(1,984,037,279)	(4,346,731,498)
Adquisiciones de activos intangibles	10		(18,954,965)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión			(2,002,992,244)	(4,346,731,498)
Actividades de financiamiento:				
Préstamos recibidos	16		1,000,000,000	-
Prestamos pagados	16		(900,000,000)	
Comisiones bancarias relacionadas al préstamo	16		(18,669,999)	-
Aportación en patrimonio de fideicomitentes	12		2,750,810,570	4,541,783,920
Distribuciones a tenedores de certificados	12		(224,134,088)	(120,888,503)
Flujo neto generado por actividades de financiamiento			2,608,006,483	4,420,895,417
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo del período			721,051,478	385,639,741
Efectivo al inicio del período	5		385,639,741	-
Efectivo al final del período	5	$	1,106,691,219	385,639,741

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1616 (DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIA

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 12 de marzo al 31 de diciembre de 2013

(Pesos)

(1) Actividad de la Compañía-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra INN" o el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra INN, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 no está sujeto a impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta para el ejercicio 2013, que el Fideicomiso debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014 los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, que sustentan las mismas características que la ley anterior.

La entidad Administradora de Activos Fibra INN, S.C. (AAFI) es subsidiaria de Fibra INN, en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control, como se define en la nota 2c. Esta entidad ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

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

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

iv. Contrato de servicios de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. Los servicios de asesoría en administración son permanentes, para todos los hoteles que integran el patrimonio del Fideicomiso y se determinan en función del valor de los activos relacionados. En la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó modificar el porcentaje que se aplica al valor de los activos para determinar el honorario por asesoría en administración, quedando en 0.75% sobre el valor bruto de activos inmobiliarios, ajustados por inflación. Los servicios de asesoría en adquisición y desarrollo se realizan una sola vez, para todos los hoteles adquiridos y desarrollados, y están determinados en función del precio pactado de compra o de los bienes desarrollados, según sea el caso. Adicionalmente, en la Asamblea General de Tenedores del 17 de octubre de 2014, se acordó eliminar el honorario por asesoría en adquisición y desarrollo. Esta eliminación será aplicable respecto de los bienes cuya adquisición sea aprobada con posterioridad al 17 de octubre de 2014. El plazo establecido para este contrato es de 10 años.

v. 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 con terceros los servicios de gestión hotelera). Estos servicios fueron prestados a partir del 26 de diciembre de 2013 y la vigencia establecida del contrato es de 10 años.

vi. Contrato de servicios de personal con Servicios Integrales Fibra INN, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra INN, S.A.P.I. de C.V.

iv. Contrato de arrendamiento de espacios con Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. Arrendamiento de espacios vigente a partir del 26 de diciembre de 2013. Los espacios otorgados en arrendamiento son los que se utilizan para brindar servicios diferentes al hospedaje. La vigencia de este contrato es de 20 años.

Eventos relevantes-

1. Como resultado de las modificaciones legislativas contenidas en la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta con entrada en vigor el 1 de enero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN decidió llevar a cabo cambios a la actividad del Fideicomiso con dos principales objetivos: (i) mantener su estricto apego a las disposiciones establecidas en la nueva Ley del Impuesto sobre la Renta; y (ii) evitar impactos materiales que puedan afectar la rentabilidad de Fibra INN. Es importante señalar que con las modificaciones realizadas a la actividad de Fibra INN, se cumple cabalmente con lo dispuesto por los Artículos 187 y 188 de la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta y con lo señalado por los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, así como con la Regla I.3.20.2.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, tratándose de bienes inmuebles que se destinan al hospedaje.

   En base a lo anterior, el Comité Técnico de Fibra INN decidió implementar los siguientes cambios en su actividad:

   d) A partir del 26 de diciembre de 2013, los servicios de hospedaje de los hoteles serán ingresados y facturados directamente por el Fideicomiso F/1616, quién a su vez pagará los gastos relativos al hospedaje. De acuerdo con la Regla 1.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2012, los ingresos por hospedaje son considerados como ingresos por arrendamiento.

   e) A partir del 26 de diciembre de 2013, por los servicios que no derivan del hospedaje, tanto para hoteles de servicio selecto y limitado, así como los de servicio completo, los cuales comprenden el uso de salas de juntas, servicios de coffee break, telefonía, lavandería, tintorería y snack bars, entre otros, Fibra INN rentará de manera directa los inmuebles a un operador. Para estos efectos, el Fideicomiso ha celebrado un contrato de arrendamiento para cada uno de los hoteles, con Operadora México, Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. (“Operadora México”). De esta forma, se tendrán ingresos por rentas y se transfiere a Operadora México la prestación de todos los servicios distintos del hospedaje.

f) A partir del 26 de diciembre de 2013, para el caso específico de los hoteles de servicio completo, los ingresos por servicios distintos a hospedaje serán reconocidos y facturados por un nuevo Fideicomiso F/1765. Esta entidad pagará los insumos directos y gastos relacionados con la prestación de dichos servicios. También pagará la nómina y los gastos relativos al personal requerido para la prestación de los mismos. Fibra INN recibirá un ingreso por arrendamiento con base en una renta mensual fija más un componente de renta variable que oscila entre 10% y 25% de los ingresos que se generen por los servicios antes mencionados.

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

2. El 9 de septiembre de 2014 el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por $2,300,000,000 de pesos, para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles. Las instituciones que participarán en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por los meses 37 al 45 y 0.50% adicional para el periodo de los meses 46 al 54. Al 31 de diciembre de 2014 el monto de lo dispuesto asciende a $100,000,000.

3. El 21 de noviembre de 2014, Fibra INN concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs, a un precio de suscripción de $15.85 para un total de $2,832,162,385.

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2015, por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, representado por el Ing. Victor Zorrilla Vargas como Presidente del mismo, el cual podrá modificar los estados financieros.

Bases de presentación -

(g) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra INN han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

(h) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado de situación financiera que fueron medidos a valor razonable:

c) instrumento financiero derivado;

d) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor razonable de los activos del plan, menos el valor presente de la obligación por beneficios definidos.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

(i) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra INN y los de su subsidiaria, Administradora de Activos Fibra INN, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital social y ejerce control. El control se obtiene cuando Fibra INN:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con la compañía subsidiaria han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Fibra INN reevaluó si controla las compañías de servicios mencionadas en la Nota 1 y la administración concluyó que de acuerdo con la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados” no se tiene el control, debido a que Fibra INN no tiene la capacidad de decidir sobre las actividades relevantes, la dirección; las decisiones claves de sus operaciones recaen en los accionistas de dichas empresas y no en Fibra INN, por lo que no existe una relación de control.

(j) Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda funcional del Fideicomiso es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe.

(k) 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 margen bruto y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

La Compañía presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

(l) Estado de flujos de efectivo

Fibra INN presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

(n) Instrumentos financieros-

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados. Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, el Fideicomiso tiene derecho legal a compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría de instrumentos financieros se describe a continuación:

A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso tiene instrumentos clasificados como proveedores, acreedores diversos, partes relacionadas, préstamos, cuentas por cobrar, así como inversiones en valores gubernamentales como parte de los equivalentes de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado o cotizaciones de precios del vendedor (precio de la oferta para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de la transacción. Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración adecuados. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes de mercado entre partes independientes; referencia al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea sustancialmente el mismo, análisis de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente en valores gubernamentales en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra INN se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción y son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos por interés se reconocen sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), lo cual representa el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Fibra INN valúa todos los activos y pasivos de operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de posición financiera a valor razonable, independientemente de la intención de su tenencia. Al momento en que el Fideicomiso contrata un instrumento financiero derivado se revisa que cumpla con todos los requisitos de cobertura contable, se documenta su designación al inicio de la operación, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y cómo se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los instrumentos financieros derivados designados como cobertura contable reconocen los cambios en valuación, correspondientes a la porción efectiva, temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; mientras que la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados, debido a que de acuerdo al perfil de la estrategia de administración de riesgos de Fibra INN, la cobertura contratada califica como cobertura de flujo de efectivo.

Fibra INN suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral dentro del capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los mismos.

(o) Propiedades, mobiliario y equipo-

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se registran inicialmente al costo de adquisición. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, costos de traer los activos a las condiciones que se pretenden para su uso y costos por préstamos capitalizados.

Un activo de propiedad, mobiliario y equipo se reconoce cuando se han adquirido los riesgos y beneficios inherentes al uso que Fibra INN pretende darle a dicho activo.

Las mejoras que tienen el efecto de aumentar el valor del activo, ya sea porque aumentan la capacidad de servicio, mejoran la eficiencia o prolongan la vida útil del activo, se capitalizan una vez que es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a Fibra INN y los costos pueden estimarse confiablemente. Los costos de mantenimiento y reparación que no cumplen con los requisitos de capitalización, son contabilizados en los resultados del ejercicio.

Cuando las partes de una partida de propiedades, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes se registran como componentes por separado (componentes mayores).

Las propiedades, mobiliario y equipo de operación del hotel se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual, a partir de que el activo está disponible para ser utilizado. Fibra INN ha determinado que los valores residuales de sus activos de propiedades, mobiliario y equipo, no son mayores que cero, dado que no existe una expectativa de obtener beneficios económicos futuros a través de su venta.

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada de las propiedades, mobiliario y equipo es:

	Años
Edificios	66
Componentes de edificios	8
Mobiliario y equipo	12
Maquinaria y equipo	14

El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados a cada fecha de reporte y ajustados, de ser necesario.

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.

(p) Activos intangibles-

Los activos intangibles que son adquiridos por el Fideicomiso, y que tienen vidas útiles definidas, se registran a su costo menos amortización acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas; estos activos incluyen principalmente el costo del software para uso administrativo que no ha comenzado a amortizarse debido a que se encuentra en etapa de desarrollo. Los otros activos intangibles incluyen licencias de uso de marca y gastos relacionados con la cesión de las mismas. 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.

(q) Deterioro de activos de larga duración-

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, Fibra INN revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (en caso de existir). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra INN estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados dentro del rubro de otros costos y gastos. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, Fibra INN no reconoció pérdidas por deterioro.

(r) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Para efectos de su registro contable el importe se descuenta a valor presente cuando el efecto del descuento es significativo. Las provisiones se clasifican como circulantes o no circulantes en función del periodo de tiempo estimado para atender las obligaciones que se cubren. Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el pago y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

(s) Beneficios a los empleados-

iv. Planes de beneficios definidos-

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios al término de la relación laboral distinto a uno de aportaciones definidas. Las obligaciones netas del Fideicomiso con respecto al plan de beneficios definidos se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente, y se deducen los costos por servicios anteriores. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Fibra INN reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en el estado de resultados, en el periodo en que ocurren.

v. Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando el Fideicomiso está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable. Si los beneficios son pagaderos a más de 12 meses después del periodo de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

vi. Beneficios a corto plazo-

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(t) Reconocimiento de ingresos-

A partir del 26 de diciembre de 2013, los ingresos se obtienen 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 partir del 26 de diciembre de 2013, Fibra INN reconoce ingresos por arrendamiento por hospedaje en su estado de resultados dado que su forma legal así los identifica. Sin embargo, dichos ingresos se reconocen de acuerdo con el criterio de reconocimiento de ingresos por prestación de servicios, es decir, cuando el monto y los costos de la transacción pueden ser estimados confiablemente; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad y el servicio de hospedaje ha sido prestado.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen por las rentas obtenidas. Estos ingresos se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento en el momento en que se devenga el servicio, cuando los montos y costos relacionados con la transacción pueden ser estimados confiablemente y se ha determinado que es probable que los beneficios económicos fluirán hacia el Fideicomiso. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

(u) Impuestos a la utilidad-

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica y pretende mantener la calificación como Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA) para fines de impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, su subsidiaria si está sujeta al impuesto sobre la renta por lo cual en los estados financieros consolidados se reconocen dichos impactos. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que Fibra INN disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Fibra INN no reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con la inversión en subsidiaria, debido a que es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporales que se derivan de dicha partida, y no es probable que la diferencia temporal se revierta en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dicha inversión y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

(v) Transacciones en moneda extranjera-

Moneda extranjera se considera toda aquella moneda diferente a la moneda funcional de Fibra INN. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en el estado consolidado de resultados.

(w) Pagos basados en patrimonio-

Los pagos a empleados con base en acciones liquidadas con patrimonio, se miden al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable, determinado en la fecha de otorgamiento del pago con base en patrimonio, se reconoce en resultados con base en el método de línea recta sobre el período que el empleado vaya adquiriendo el beneficio, con base en la estimación de instrumentos de capital que la administración estima que finalmente adquirirá el empleado, con el incremento correspondiente en el capital. Al final de cada período de reporte, el Fideicomiso revisa su estimación del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El impacto de la revisión de la estimación original, si existiese, se reconoce en los resultados del período de tal forma que el gasto acumulable refleje la estimación revisada, con un ajuste correspondiente dentro del capital.

(x) Utilidad básica y diluida por CBFIs-

La utilidad básica se determina dividiendo la utilidad consolidada entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación durante el período. La utilidad diluida por CBFIs se determina añadiendo al total de 437,019,542 CBFIs en circulación, los 3,000,000 de CBFIs correspondiente a la compensación basada en patrimonio (ver nota 11d) sujeto a emitirse si se cumplan ciertas condiciones establecidos para ciertos ejecutivos elegibles.

(y) Información de segmentos-

Los segmentos operativos se definen como los componentes de una empresa, encausados a la prestación de servicios, que están sujetos a riesgos y beneficios. El Fideicomiso está involucrado principalmente en cuatro segmentos: Noreste, Centro-sur, Oeste y Norte.

Los segmentos de negocio están agrupadas conforme a los sectores de ubicación en que operan. Para efectos internos y de organización, cada segmento realiza la administración y supervisión de todas las actividades, las cuales refieren a prestación de servicios de renta de habitaciones y arrendamientos de inmuebles. En consecuencia, la administración de Fibra INN, evalúa internamente los resultados y desempeño de cada negocio para la toma de decisiones. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento.

(z) Combinaciones de negocios-

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra INN más los pasivos incurridos por Fibra INN con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra INN a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

(4) Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación-

En la aplicación de las políticas contables de Fibra INN, que se describen en la nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

(e) 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.

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 contratos. Fibra INN ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes 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. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Impuestos a la utilidad-

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

(f) Principales fuentes de incertidumbre en la estimación-

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

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

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

Deterioro de activos de larga duración-

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

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

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

Planes de beneficios definidos-

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

		2014	2013
Efectivo en bancos	$	222,237,925	11,119,534
Equivalentes de efectivo (valores gubernamentales)		884,453,294	374,520,207
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$	1,106,691,219	385,639,741

El artículo 187 de la Nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su inciso III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2014 y 2013, el Fideicomiso invirtió en bonos gubernamentales.

(6) Clientes y otras cuentas por cobrar -

		2014	2013
Clientes por servicios hoteleros	$	70,482,980	4,241,667
Otras cuentas por cobrar		12,397,048	2,572,056
	$	82,880,028	6,813,723

Antigüedad de las cuentas por cobrar:
Fibra INN no ha reconocido un deterioro en las cuentas por cobrar, al considerar que toda su cartera es recuperable.

(7) Portafolio de hoteles

Portafolio contribuido-

En marzo de 2013, Fibra INN llevó a cabo una oferta pública inicial ("OPI") de CBFIs en México y otros mercados internacionales, y entró en una serie de "transacciones de constitución" mediante las cuales se contribuyeron 8 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs. Las propiedades que conforman el portafolio contribuido se presentan a continuación:

Propiedades	CBFIs (1)		Valor de adquisición
Hampton Inn Galerías Monterrey	12,015,747	$	222,291,320
Hampton Inn Querétaro	11,609,890		214,782,965
Hampton Inn Saltillo	15,607,634		288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo	14,058,791		260,087,634
Holiday Inn Express Toluca	18,162,779		336,011,412
Holiday Inn Express Juárez	9,858,177		182,376,275
Hampton Inn Reynosa	2,249,436		41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey	12,319,736		227,915,114
		$	1,773,820,515

(1) Las propiedades que integran el Portafolio Contribuido han sido aportadas por los Fideicomitentes Adherentes a cambio de 95,882,190 CBFIs.

A la fecha de contribución, los activos contribuidos por hotel se presentan a continuación:

Propiedades		Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Hampton Inn Galerías Monterrey	$	13,893,209	199,734,470	8,663,641	222,291,320
Hampton Inn Querétaro		40,175,185	157,915,489	16,692,291	214,782,965
Hampton Inn Saltillo		18,046,325	257,772,517	12,922,387	288,741,229
Holiday Inn Express Saltillo		46,023,731	202,317,316	11,746,587	260,087,634
Holiday Inn Express Toluca		24,617,320	289,630,322	21,763,770	336,011,412
Holiday Inn Express Juárez		15,170,440	155,158,511	12,047,324	182,376,275
Hampton Inn Reynosa		2,247,872	29,182,592	10,184,102	41,614,566
Holiday Inn Express Monterrey		16,464,555	197,742,391	13,708,168	227,915,114
Total	$	176,638,637	1,489,453,608	107,728,270	1,773,820,515

Cartera de adquisición-

Las propiedades que conforman el portafolio de adquisición se presentan a continuación:

Propiedades		Valor de adquisición
Holiday Inn Express Playa del Carmen	$	135,755,400
Holiday Inn Express Toluca		76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG		186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico		139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle		204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria		193,600,000
	$	936,274,340

A la fecha de adquisición, los activos adquiridos por hotel se presentan a continuación:

Propiedades		Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Holiday Inn Express Playa del Carmen	$	39,590,545	87,076,412	9,088,443	135,755,400
Holiday Inn Express Toluca		13,728,761	59,369,864	2,901,375	76,000,000
Holiday Inn Express Guadalajara UAG		86,312,493	92,552,784	8,072,163	186,937,440
Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico		25,610,036	110,016,317	4,355,147	139,981,500
Holiday Inn Monterrey Valle		54,970,771	134,243,923	14,785,306	204,000,000
Holiday Inn Puebla La Noria		38,062,865	140,807,879	14,729,256	193,600,000
Total	$	258,275,471	624,067,179	53,931,690	936,274,340

Hoteles adquiridos subsecuentemente a la OPI-

En adición, en el año 2013 Fibra INN adquirió los siguientes hoteles después de la OPI, los cuales se presentan a continuación:

Propiedades		Valor de adquisición
Camino Real Guanajuato	$	230,000,000
Marriott Puebla		370,333,843
Holiday Inn Coyoacán		381,000,000
Wyndham Garden Irapuato		93,000,000
México Plaza Celaya		139,000,000
México Plaza León		150,000,000
	$	1,363,333,843

Los activos adquiridos por hotel durante 2013 se presentan a continuación:

Propiedades		Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Camino Real Guanajuato	$	46,000,000	172,790,239	11,209,761	230,000,000
Marriott Puebla		107,699,340	255,536,689	7,097,814	370,333,843
Holiday Inn Coyoacán		95,250,000	264,263,305	21,486,695	381,000,000
Wyndham Garden Irapuato		23,250,000	64,931,055	4,818,945	93,000,000
México Plaza Celaya		34,750,000	98,711,455	5,538,545	139,000,000
México Plaza León		37,500,000	105,432,684	7,067,316	150,000,000
Total	$	344,449,340	961,665,427	57,219,076	1,363,333,843

Las transacciones de adquisición de hoteles que ocurrieron durante el año 2014 se llevaron a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Durante 2014 Fibra Inn concluyó la adquisición de 11 hoteles como se menciona a continuación:

Propiedades	Fecha de adquisición	Contra-prestación pagada en efectivo
Aloft Guadalajara [1]	31 de marzo 2014	$ 257,500,000
Holiday Inn Altamira	28 de abril 2014	113,020,000
México Plaza Aeropuerto, Silao	29 de abril 2014	82,000,000
Casa Grande, Chihuahua	5 de diciembre 2014	105,500,000
Casa Grande, Delicias	5 de diciembre 2014	71,266,325
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	21 de noviembre 2014	61,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	16 de diciembre 2014	73,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	21 de noviembre 2014	60,937,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16 de diciembre 2014	66,000,000
Crowne Plaza, Monterrey	10 de diciembre 2014	351,000,000
México Plaza Andares, Guadalajara	1 de diciembre 2014	183,000,000
		$ 1,424,223,325

A la fecha de adquisición, el valor razonable de los activos adquiridos se presenta a continuación:

Propiedades	Terreno	Edificios	Otros activos	Activos
Aloft Guadalajara [1]	$ 16,099,719	204,037,169	37,363,112	257,500,000
Holiday Inn, Altamira	28,255,000	75,193,009	9,571,991	113,020,000
México Plaza Aeropuerto, Silao	22,000,000	47,925,609	12,074,391	82,000,000
Casa Grande, Chihuahua	26,375,000	70,824,721	8,300,279	105,500,000
Casa Grande, Delicias	17,816,581	46,398,258	7,051,486	71,266,325
Microtel Inn Suites by Wyndham, Ciudad Juárez	15,250,000	35,415,932	10,334,068	61,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Chihuahua	18,250,000	48,823,258	5,926,742	73,000,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Culiacán	19,687,000	34,526,124	6,723,876	60,937,000
Microtel Inn Suites by Wyndham, Toluca	16,500,000	37,753,981	11,746,019	66,000,000
Crowne Plaza Aeropuerto, Monterrey	87,750,000	221,026,952	42,223,048	351,000,000
México Plaza Andares, Guadalajara	45,750,000	121,705,799	15,544,201	183,000,000
Total	$ 313,733,300	943,630,812	166,859,213	1,424,223,325

[2] Fibra INN realizó un anticipo de $37,500,000 por concepto de prima de desempeño, la cual será calculada en el tercer año de operación del hotel en función a fórmulas determinadas en el contrato de adquisición. El Fideicomiso ha asignado el pago como parte de la inversión de la adquisición, debido a que considera alta la posibilidad de que el desempeño del hotel se encuentre por arriba de las expectativas y dicho pago no sea devuelto.

El valor de los activos por hoteles adquiridos es similar al precio de adquisición pagado por lo que no se generaron créditos mercantiles en las adquisiciones de hoteles.

A partir de las respectivas fechas de adquisición los ingresos y utilidad neta de los hoteles adquiridos incluidos en el estado consolidado de resultados adjunto de Fibra INN fueron $54,486,763 y $10,791,629, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

Si los hoteles mencionados anteriormente hubiesen sido adquiridos el 1 de enero de 2014, la administración de Fibra INN estima que los ingresos y la utilidad de operación para Fibra INN por el periodo del 1 de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014, hubiesen sido por $271,000,000 y $125,000,000, respectivamente.

Los costos de adquisición de los hoteles adquiridos al 31 de diciembre de 2014 fueron $64,338,383 y fueron reconocidos en los estados consolidados de resultados.

(8) Propiedades, mobiliario y equipo-

		2014	2013
Terrenos	$	1,093,096,746	779,363,447
Edificios		4,240,395,273	3,078,533,989
Componentes de edificios		271,870,304	173,272,063
Maquinaria y equipo		183,622,497	100,195,146
Mobiliario y equipo		220,285,426	118,768,630
		6,009,270,246	4,250,133,275
Menos depreciación acumulada		(158,819,974)	(50,563,380)
		5,850,450,272	4,199,569,895
Construcciones en proceso		190,653,430	96,598,223
	$	6,041,103,702	4,296,168,118

Las construcciones en proceso están principalmente relacionadas a tres hoteles en desarrollo que se esperan concluir durante 2015.

El costo de las propiedades incluye $11,146,717 de costos de intereses capitalizados durante 2014.

El movimiento durante los ejercicios de 2014 y 2013 de propiedades, mobiliario y equipo es como sigue:

Costo histórico		**Saldos al 1 de enero de 2014**	**Adiciones**	**Saldos al 31 de diciembre de 2014**
Terrenos	$	779,363,447	313,733,299	1,093,096,746
Edificios		3,078,533,989	1,161,861,284	4,240,395,273
Componentes de edificio		173,272,063	98,598,241	271,870,304
Maquinaria y equipo		100,195,146	83,427,351	183,622,497
Mobiliario y equipo		118,768,630	101,516,796	220,285,426
Construcciones en proceso		96,598,223	94,055,207	190,653,430
	$	4,346,731,498	1,853,192,178	6,199,923,676

Costo histórico		**Portafolio inicial**	**Adiciones**	**Saldos al 31 de diciembre de 2013**
Terrenos	$	434,914,107	344,449,340	779,363,447
Edificios		2,088,616,302	989,917,687	3,078,533,989
Componentes de edificio		137,568,899	35,703,164	173,272,063
Maquinaria y equipo		68,559,245	31,635,901	100,195,146
Mobiliario y equipo		93,060,715	25,707,915	118,768,630
Construcciones en proceso		-	96,598,223	96,598,223
	$	2,822,719,268	1,524,012,230	4,346,731,498

El portfolio inicial, incluye la inversión por las adquisiciones de inmuebles mencionados en la nota 7 por $2,710,094,855 más gastos de escrituración por $112,624,413.

Depreciación acumulada-

		Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2013	**Gasto por depreciación 2014**	**Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2014**
Edificios	$	22,821,164	51,058,539	73,879,703
Componentes de edificio		17,288,720	34,648,700	51,937,420
Maquinaria y equipo		4,969,495	11,415,490	16,384,985
Mobiliario y equipo		5,484,001	11,133,865	16,617,866
	$	50,563,380	108,256,594	158,819,974

Al 31 de diciembre de 2014, existen 16 inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias mencionadas en la nota 16.

(9) Pasivo por adquisición de inmuebles -

Al 31 de diciembre de 2014 existen pasivos asumidos netos de anticipos relacionados con las adquisiciones de dos hoteles que se integran como sigue:

México Plaza Andares	$	114,960,000
Microtel Toluca		29,694,899
	$	144,654,899

Los pasivos por adquisición de hoteles que existían al 31 de diciembre de 2013 correspondientes a los hoteles Holiday Inn Puebla La Noria, Wyndham Garden Irapuato, México Plaza Celaya y México Plaza León, fueron liquidados en los meses de enero, febrero, abril y octubre de 2014.

(10) Activos intangibles-

Los activos intangibles con vida útil definida al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran como sigue:

		2014	2013
Licencias y gastos relacionados de uso de marca	$	8,550,233	-
Anticipos de software		10,404,732	-
		18,954,965	-
Menos amortización acumulada		-	-
	$	18,954,965	-

Los derechos de uso de marca representan los derechos adquiridos para el uso de las franquicias comerciales nacionales y extranjeras, actualmente en operación de hoteles establecidos en la República Mexicana.

(11) Operaciones y saldos con partes relacionadas

f. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2014	2013
Servicios recibidos de asesoría en adquisición, administración y desarrollo de activos [1]	$ 83,350,302	83,764,070
Servicios recibidos de gestión hotelera y de personal [2]	226,522,493	3,962,380
Ingresos por arrendamiento de inmuebles y otros ingresos operativos [3]	$ -	193,565,436
Ingresos por hospedaje	2,117,383	-
Ingresos por arrendamiento de inmuebles [4]	44,928,110	597,282

(4) Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i).

(5) Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. e Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (éstas dos últimas entidades solo prestaron servicios en el ejercicio 2014), como se menciona en la nota 1 (ii y iii).

(6) Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V., Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. hasta el 25 de diciembre de 2013.

(7) Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. como se menciona en la nota 1(i).

g. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

	2014	2013
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V. [1]	$ 27,905,738	708,700
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. [2]	11,720,108	25,512,842
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. [2]	5,682,982	16,454,394
Fideicomiso 1765 [2]	3,968,705	-
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V	2,990,716	-
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V.	1,790,593	-
Asesor de Activos Prisma , S.A.P.I. de C.V.	22,341	29,519
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V.	18,437	-
	54,099,620	42,705,455
Cuenta por cobrar a fideicomitente Asesor de Activos Prisma, S.A. de C.V. [3]	20,000	20,000
	$ 54,119,620	42,725,455

(6) Derivado principalmente por el arrendamiento de espacios.

(7) Derivado de cobros a cuenta de Fideicomiso F/1616.

(8) Existe una cuenta por cobrar a los accionistas por $20,000 por la aportación inicial de patrimonio.

h. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

		2014	2013
Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (1)	$	29,068,699	800,000
Fideicomiso F/1765 (2)		11,962,509	166,990
Gestor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V. (3)		9,369,886	5,003,879
Prisma Torreón, S.A.P.I. de C.V. (4)		8,052,149	3,747,779
Servicios Integrales Fibra Inn, S.A.P.I. de C.V. (5)		6,116,254	-
Operadora México Servicios y Restaurantes, S.A.P.I. de C.V.		3,502,775	13,053
Hotelera Saltillo, S.A.P.I. de C.V. (4)		887,190	1,410,077
Impulsora Fibra Inn, S.A.P.I de C.V. (5)		420,266	-
HPM Edificaciones S.A.P.I. de C.V.		7,883	-
Prisma Norte, S.A. de C.V.		-	902,603
		69,387,611	12,044,381
Menos: Porción circulante del pasivo		(67,343,389)	(10,000,159)
Por pagar a largo plazo	$	2,044,222	2,044,222

(6) Servicios de asesoría por administración de activos y por adquisiciones y desarrollos de nuevas inversiones.

(7) Servicios operativos prestados en hoteles, principalmente alimentos y bebidas.

(8) Servicios de gestión hotelera y hasta el mes de marzo del 2014, servicios administrativos de personal.

(9) Principalmente derivado de pagos realizados por cuenta del Fideicomiso, así como servicios del periodo que corresponden básicamente al Fideicomiso.

(10) Servicios de nómina. Adicionalmente existe un pasivo a largo plazo por $2,044,222 que corresponde a obligaciones laborales de 2014 y 2013 respectivamente.

i. Los beneficios otorgados al personal clave de la administración durante el periodo se muestran a continuación:

		2014	2013
Beneficios de corto plazo	$	24,610,635	16,794,003
Compensación basada en instrumentos de patrimonio		18,499,999	14,869,623
	$	43,110,634	31,663,626

Fibra INN tiene constituido un plan de compensaciones de largo plazo para ciertos ejecutivos elegibles, que consiste en otorgar 3,000,000 de instrumentos de patrimonio (CBFIs), condicionados a su permanencia en el Fideicomiso durante 3 años. Dicho plan de compensaciones califica como una contraprestación bajo el alcance de IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones". El servicio prestado así como su correspondiente incremento en el patrimonio del Fideicomiso se mide a su valor razonable, el cual consiste en el valor del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento. El Fideicomiso reconoció un importe de $18,499,999 y $14,869,623 en 2014 y 2013, respectivamente, por los servicios recibidos durante el período en que se otorgarán los instrumentos basados en la mejor estimación del número de instrumentos que se espera otorgar afectando la cuenta de patrimonio.

j. Operaciones con la administración y familiares cercanos

La Compañía 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.

(12) Patrimonio de los fideicomitentes-

Aportaciones y contribuciones-

c. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la suscripción inicial de $20,000 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

d. Con fecha 13 de marzo de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una Oferta Pública Inicial (OPI) de CBFIs en México y en otros mercados internacionales (la "Oferta"). El monto de la oferta global (tanto primaria como secundaria) ascendió a $4,834,683,033 ofreciendo 261,334,218 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de $18.50 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y en mercados extranjeros.

En relación a la oferta, los Fideicomitentes Adherentes aportaron a Fibra INN los hoteles que integran el portafolio de adquisición a cambio de CBFIs, por $1,773,820,515 y que representaron 95,882,190 CBFIs.

e. El 21 de noviembre de 2014, Fibra Inn concluyó el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs, suscribiendo un total de 178,685,324 nuevos CBFIs a un precio de suscripción de $15.85 para un total de $2,832,162,385.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de CBFIs en circulación ascendió a 437,019,542 y 258,334,218, respectivamente. A estas mismas fechas existen 3,000,000 CBFIs en tesorería que representan $55,500,000.

Reembolsos y distribuciones a tenedores de certificados-

i. Con fecha del 22 de abril de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $5,920,878 con valor de $0.0229 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $1,272,100, con valor de $0.0049 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 15 de mayo de 2013.

j. Con fecha del 24 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $ 4,296,578 con valor de $ 0.0166 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $48,993,603 con valor de $0.1897 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 20 de agosto de 2013.

k. Con fecha del 23 de octubre de 2013, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $26,834,501 con valor de $0.1039 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $33,570,843 con valor de $0.1300 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 19 de noviembre de 2013.

l. Con fecha del 25 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $6,917,050 con valor de 0.0268 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $54,763,649 con valor de 0.2120 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de marzo de 2014.

m. Con fecha del 23 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por un importe total de $5,699,426 con valor de 0.0220 por CBFI. En esta misma fecha fue aprobado un reembolso de capital por un importe de $53,274,203 con valor de 0.2062 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 12 de mayo de 2014.

n. Con fecha del 24 de julio de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $43,481,154 con valor de 0.1683 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 11 de agosto de 2014.

o. Con fecha del 20 de octubre de 2014, el Comité Técnico de Fibra INN aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $59,998,606 con valor de 0.2323 por CBFI. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra INN el 10 de noviembre de 2014.

Emisión de CBFIs-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la emisión de CBFIs como parte del patrimonio está compuesta por:

Concepto	Precio	Patrimonio
2013		
Aportaciones iniciales:		
Aportación en efectivo:		
162,452,028 CBFIs emitidos	18.50	$ 3,005,362,518
Aportación en especie:		
95,882,190 CBFIs emitidos	18.50	1,773,820,515
		4,779,183,033
Gastos de emisión		(237,399,113)
Total emisión CBFIs en 2013		$ 4,541,783,920
2014		
Aportación en efectivo:		
178,685,324 CBFIs emitidos	15.85	2,832,162,385
Gastos de emisión		(81,351,815)
Total emisión CBFIs en 2014		$ 2,750,810,570

Reservas -

Reserva por compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio-

El efecto por reserva de compensaciones se determina de acuerdo al IFRS 2, "Pagos Basados en Acciones", el cual se mide a valor razonable del mercado del instrumento a la fecha del otorgamiento como se menciona en la nota 11 d.

Reserva de efecto de valuación de instrumentos financieros

La reserva de cobertura comprende la porción efectiva del cambio neto acumulado en el valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasa de interés relacionado con transacciones de cobertura que aún no han tenido lugar.

(13) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad de la Ley del impuesto sobre la renta. Por lo tanto todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley de ISR, Fibra INN debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de Fibra INN. Los tenedores de certificados bursátiles manifestaron su conformidad de que el fiduciario cumpla por su cuenta con sus obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable conforme a fracción V de la regla I.4.4.3 de la resolución miscelánea fiscal para 2013. Conforme a la nueva Ley de ISR 2014, los artículos relacionados con los requisitos fiscales de FIBRA son 187 y 188, mismos que sustentan características iguales que la ley anterior.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR y al IETU (hasta el 2013).

ISR - La tasa fue del 30% para 2013, y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 ("Ley 2014") continuará al 30% para los años posteriores.

IETU - Este impuesto grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, menos ciertas deducciones autorizadas, en los términos definidos en dicha Ley. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio a la tasa del 17.5%. A partir de 2014 se abrogó el IETU.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU (hasta el 2013).

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

b. Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

		2014	2013
ISR diferido	$	247,025	74,861

c. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los conceptos que integran el impuesto sobre la renta diferido son los siguientes:

		2014	2013
Propiedades, mobiliario y equipo	$	1,056	942
Provisiones		251,402	-
Beneficio a los empleados		69,428	73,919
	$	321,886	74,861

(14) Beneficios a los empleados-

El movimiento en las obligaciones por beneficios definidos en el año se muestra a continuación:

c. Plan de beneficios definidos

		Beneficios por retiro	
		2014	2013
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	$	246,397	127,721
Costo laboral del servicio actual		63,039	150,209
Beneficios pagados		(51,767)	-
Pasivo inicial asumido		(29,589)	-
Ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en el estado de resultados		3,348	(31,533)
Pasivo neto proyectado	$	231,428	246,397

d. Costo reconocido en resultados

		Beneficios por retiro	
Costo neto del periodo:		**2014**	**2013**
Costo laboral del servicio actual	$	45,123	24,399
Intereses sobre la obligación		17,916	125,810
Costo neto del periodo	$	63,039	150,209

(15) Instrumentos financieros y administración de riesgos-

Clases de instrumentos financieros-

		2014	**2013**
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$	1,106,691,219	385,639,741
Clientes y otras cuentas por cobrar		82,880,028	6,813,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		54,119,620	42,725,455
Pasivos financieros:			
Medidos a costo amortizado:			
Proveedores	$	53,301,237	11,339,095
Acreedores diversos		4,025,327	4,856,177
Pasivo por adquisición de inmuebles		144,654,899	275,500,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas		69,387,611	12,044,381
Anticipos de clientes		4,783,497	168,057
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		15,300,694	-
Obligaciones bancarias		66,029,307	-
Medidos a valor razonable:			
Instrumentos financieros derivados		893,193	-

El valor en libros de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable por su corta maduración. Por su parte, debido a que como se menciona en la nota 16, la disposición de la línea de crédito contratada por el Fideicomiso se llevó a cabo en términos recientes de mercado, se considera que su valor en libros no difiere significativamente de su valor razonable.

Fibra INN considera que los valores en libros de sus instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables dado su corto periodo de maduración.

El saldo de obligaciones bancarias por $66,029,307, neto de los gastos del crédito por $33,970,693, corresponde a la disposición parcial realizada en diciembre de 2014 de la línea de crédito.

Instrumento financiero derivado

En diciembre de 2014 Fibra INN contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el saldo insoluto total de la línea contratada en septiembre de 2014 por medio de un swap de tasa de interés de tasa variable a tasa fija con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto. A continuación se describe el derivado contratado:

				Valor razonable Pasivo	
Contraparte	Nocionales	Condiciones básicas actuales		2014	2013
Varios (1)	$100,000,000	Fibra INN paga tasa fija en pesos de 5.37% y recibe TIIE + 2.50	$	(893,193)	-

(8) Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank

Jerarquía de valor razonable

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros registrados a valor razonable, mediante el método de valuación.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos distintos a precios cotizados que se incluyen dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de los precios).
- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basen en datos de mercado observable (insumos inobservables).

		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2014					
Pasivos financieros derivados	$	-	893,193	-	893,193
31 de diciembre de 2013					
Pasivos financieros derivados	$	-	-	-	-

Administración del capital

Fibra INN administra su capital con el objetivo de maximizar el patrimonio de sus fideicomitentes y las distribuciones a través de la optimización del uso de deuda y capital. La deuda bancaria al cierre del ejercicio fue de $66,029,307, neta de los gastos del crédito por $33,970,693, y representó 1.3% de los activos totales. Para mantener una proporción adecuada de activos y pasivos, la Circular Única de Emisoras establece un límite para la asunción de créditos a cargo del fideicomiso y prevé un índice de servicio de la deuda.

El capital de Fibra INN consiste principalmente en el patrimonio de los fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son manejar el capital para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los fideicomitentes y fondear los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Administración del riesgo financiero

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

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

Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

Fibra INN puede obtener financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas y usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2014, el Fideicomiso no está expuesto significativamente a la variación en las tasas de interés debido tiene contratada la cobertura del total del saldo insoluto del préstamo contratado que se menciona en la nota 16, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Riesgo de moneda extranjera

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

i. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es:

	2014	**2013**
Dólares estadounidenses:		
Activos financieros	529,449	153,382
Pasivos financieros	92,711	186,070
Posición financiera (larga) corta	(436,739)	32,688

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

	2014	**2013**
Dólar estadounidense	14.7348	13.0652

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el patrimonio de Fibra Inn por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, tendría un efecto a la alza o a la baja, según corresponda, de aproximadamente $436,739.

TC	**Saldos (MXN)**	**Efecto en patrimonio y resultados (MXN)**
+ $1 USD	$6,871,996	$436,739
Sin cambio	$6,435,257	-
- $1 USD	$5,998,518	($436,739)

Administración del riesgo de crédito

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

La administración de Fibra INN ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera para sus cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y deudores diversos. Como se menciona en la nota 6, el Fideicomiso no tiene cartera vencida que sea significativa a la fecha de estos estados financieros, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, Fibra INN limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes con buena calidad crediticia. Por lo tanto la administración no espera que ninguna de sus contrapartes deje de cumplir con sus obligaciones.

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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra INN, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago al 31 de diciembre de 2014:

		1 año	**Mayor a 1 año**
Proveedores	$	53,301,237	
Acreedores diversos		4,025,327	
Pasivo por adquisición de inmuebles		144,654,899	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		67,343,389	2,044,222
Pasivo por comisión de obligaciones bancarias		10,700,694	4,600,000
Anticipos de clientes		4,783,497	-
Obligaciones bancarias		-	66,029,307
	$	284,809,043	72,673,529

En la siguiente tabla se detalla el vencimiento contractual restante de los pasivos financieros (deuda) con periodos de pagos establecidos. La tabla se ha elaborado a partir de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más próxima en la que Fibra INN debe pagar. En la medida en que los flujos de intereses son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés al final de la fecha del informe. El vencimiento contractual se basa en la fecha más próxima en la que se le puede requerir pagar a Fibra INN.

	Menos de 1 año	1-2 años	2-3 años	3-4 años	4-5 años	5+ años
31 de diciembre de 2014						
Instrumentos con tasa de interés variable	$ 5,802,000	5,802,000	5,885,333	6,343,667	101,092,000	-
	$ 5,802,000	5,802,000	5,885,333	6,343,667	101,092,000	-

Los importes incluidos de los instrumentos financieros con tasas de interés variable están sujeto a cambios si la tasa de interés variable cambia con referencia a las estimaciones hechas a la fecha de los estados financieros.

(16) Obligaciones bancarias

El 9 de septiembre de 2014, el Fideicomiso firmó la contratación de una línea de crédito bancario por $2,300,000,000 para financiar su plan de expansión de adquisición y desarrollos de inmuebles.

Las instituciones que participaron en este crédito bancario son: Banorte, Actinver, Banamex, BanRegio y Scotiabank. Este instrumento es un crédito en cuenta corriente con garantía fiduciaria y prendaria, contratado a 54 meses y con amortización al vencimiento. La tasa de interés está pactada a TIIE más 2.5% los primeros tres años más dos incrementos: 0.25% por meses 37 al 45 y 0.50% adicional para período de los meses 46 al 54. Los intereses se pagan cada trimestre. El contrato del crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer y mantener ciertas razones financieras, que a la fecha de los estados financieros han sido cumplidas por el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por obligaciones bancarias se integra como sigue:

Línea de crédito ejercido	$	100,000,000
Menos gastos		33,970,693
	$	66,029,307

Los gastos directamente relacionados con la obtención de obligaciones bancarias son capitalizados y amortizados en la vida definida del préstamo.

El Fideicomiso está obligado contractualmente a cubrir al menos el 70% del saldo insoluto con un derivado para intercambiar la tasa variable TIIE por una tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2014, la Fibra INN tiene contratada la cobertura del 100% del saldo insoluto con cada una de las instituciones financieras participantes en el crédito, por medio de un swap de tasa de interés con el mismo plazo de vencimiento del saldo dispuesto.

Al 31 de diciembre de 2014 existen comisiones bancarias por pagar por $15,300,694 de las cuales $4,600,000 se presentan a largo plazo.

Al inicio del ejercicio 2014, Fibra INN obtuvo créditos a corto plazo por $900,000,000 con Actinver y Banorte . Dichos préstamos fueron liquidados en noviembre del 2014.

(17) Compromisos-

f. Cobros mínimos en contratos de arrendamiento

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento operativos donde Fibra INN es el arrendador, son como sigue:

Año		Total
Menos de un año	$	27,781,200
De uno a 5 años		111,124,800
Más de 5 años		416,718,000
	$	555,624,000

Los cobros mínimos antes presentados no consideran ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales Fibra INN tiene derecho contractualmente. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni tampoco períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los arrendatarios. Así mismo, las rentas mínimas se revisan por lo menos una vez al año, por contrato.

g. Franquicias

Fibra INN tiene celebrados contratos de franquicias para operar los hoteles con las marcas Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International, W International Inc., los cuales tienen vigencias entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos se tiene la obligación de pagar regalías entre el 2% y 5% sobre los ingresos generados por las habitaciones, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre muchos otros. El total de pagos por estos conceptos fue de $ 95,934,727 al 31 de diciembre de 2014.

h. Litigios

Fibra INN se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

i. Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(18) Información por segmentos de negocio-

De acuerdo con la IFRS 8, *Segmentos Operativos*, Fibra INN revela la información financiera seleccionada por región que se informa y es revisada regularmente por el Comité Técnico y los ejecutivos a cargo de tomar decisiones. Fibra INN tiene operaciones en cuatro áreas geográficas que constituyen sus segmentos reportables:

- Noreste (Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas)
- Centro-Sur (Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo y Distrito Federal)
- Oeste (Jalisco);
- Norte (Chihuahua y Sinaloa).

No se registraron transacciones entre segmentos en el año. Las bases contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la nota 3. El margen bruto por segmento representa la utilidad obtenida, sobre la misma base en la que se presenta el Estado Consolidado de Resultados.

La siguiente información representa la valuación que se informa al personal gerencial que toma las decisiones operativas para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento. Por los años terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de las operaciones continuas del Fideicomiso provenientes de clientes externos por ubicación geográfica, son los siguientes:

2014		Noreste	Centro-sur	Oeste	Norte	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$	294,303,171	411,566,382	78,590,078	47,691,394	832,151,025
Ingresos por arrendamiento		11,058,867	38,799,875	1,403,702	859,409	52,121,853
Otros ingresos operativos		-	-	-	-	-
Utilidad bruta		119,244,237	166,986,889	26,827,764	17,223,065	330,281,955
Propiedades, mobiliario y equipo		1,793,333,136	2,844,231,725	854,114,817	549,424,024	6,041,103,702
Depreciación contable		33,049,930	57,911,481	12,377,259	4,917,924	108,256,594

2013		Noreste	Centro-sur	Oeste	Norte	Consolidado
Ingresos por hospedaje	$	1,980,292	5,805,374	773,943	189,213	8,748,822
Ingresos por arrendamiento		78,984,409	67,135,872	10,517,280	10,304,627	166,942,188
Otros ingresos operativos		12,354,536	10,560,227	3,229,850	1,075,917	27,220,530
Utilidad bruta		82,812,170	72,786,030	12,944,365	9,902,381	178,444,946
Propiedades, mobiliario y equipo		1,284,720,332	2,457,858,447	370,669,582	182,919,757	4,296,168,118
Depreciación contable		22,803,588	21,165,780	4,355,830	2,238,181	50,563,380

(19) Hechos posteriores-

El 26 de febrero de 2015 Fibra INN informó sobre la distribución de efectivo proveniente del reembolso de capital correspondiente al período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2014 mismo que se efectuó mediante un pago en efectivo el 6 de marzo de 2015. El importe total del pago en moneda nacional fue de $74,615,156 con un factor de 0.1707 por CBFI en circulación.

(20) Nuevos pronunciamientos contables-

Fibra INN adoptó las siguientes IFRS nuevas y revisadas en vigor a partir de 2014, así como diversas normas efectivas en periodos futuros pero que decidió adoptar de manera anticipada:

- Modificaciones a la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados,
- Modificaciones a la IAS 32, Compensación de activos financieros y pasivos financieros
- Modificaciones a la IAS 36, Deterioro de activos
- Modificaciones a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición
- IFRIC 21, Tarifas
- Modificaciones a la IAS 19, Beneficios a los empleados
- Ciclo de mejoras anuales 2010-2012
- Ciclo de mejoras anuales 2011-2013
- Ciclo de mejoras anuales 2012-2014
- Modificaciones a la IAS 16, Propiedad, planta y equipo y IAS 38 Activos Intangibles
- Enmiendas a la IAS 1, Iniciativa de Revelaciones

Fibra INN no tuvo impactos significativos en sus estados financieros consolidados derivados de la adopción anticipada de estas nuevas normas, mejoras y modificaciones.

Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Por otra parte, Fibra INN no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que fueron emitidas, pero que todavía no entran en vigor al 31 de diciembre de 2014.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión remplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no remplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

El Fideicomiso se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

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

Fibra INN se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales en sus estados financieros por la adopción de esta norma.